

VD_FINDINFO Plainte / 2018 / 18 vom 25. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2018___18

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2018 / 18 du 25 juillet 2018

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2018 / 18 del 25 luglio 2018

Regeste

DROIT DE S'EXPLIQUER, RÉPLIQUE, PLAINTÉ{LP}, INVENTAIRE, PARTAGE{SENS GÉNÉRAL} | 29 al. 2 Cst., 144 LP, 17 al. 1 LP, 17 LP

Erwägungen

E. 5

mai 2018, a été reporté au lundi 7 mai 2018 en vertu de l'art. 142 al. 3 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), applicable par renvoi de l'art. 31 LP. Le recours est suffisamment motivé (art. 18 LP ; TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2), b) Selon la jurisprudence, la qualité pour déposer une plainte doit être reconnue à toute personne touchée dans ses intérêts juridiquement protégés ou à tout le moins dans ses intérêts de fait par une mesure d'une autorité d'exécution forcée (ATF 138 III 219 consid. 2.3, JdT 2015 II 287 ; ATF 129 III 595 consid. 3, JdT 2004 II 96). Dans la procédure d'exécution forcée, ont la qualité de déposer une plainte les personnes directement touchées par la procédure, savoir en premier lieu le débiteur et le créancier (TF 5A_374/2013 du 9 septembre 2013 consid. 4.2). Le créancier a ainsi en principe un intérêt juridiquement protégé à ce que la procédure d'exécution forcée soit menée conformément à la loi et aux ordonnances en la matière (TF 5A_374/2013 précité consid. 4.2 et références). La plainte doit toutefois poursuivre un intérêt concret : la décision entreprise doit avoir des effets négatifs pour le plaignant, raison pour laquelle il a un intérêt à sa modification (ATF 138 III 219 consid. 2.3 précité ; ATF 120 II 5 consid. 2a). En l'espèce, la modification du tableau de distribution requise aurait pour effet l'augmentation du montant à distribuer, partant de diminuer le découvert du recourant. La qualité pour déposer plainte doit ainsi lui être reconnue et le recours déclaré recevable. c) Les pièces produites à l'appui du recours sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP). Les déterminations de l'Office des poursuites du 25 mai 2018, ainsi que les déterminations de l'ECA du 25 mai 2018 sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP). d) Les délais de recours en matière de plainte LP sont des délais légaux. Cela signifie qu'un recours motivé à satisfaction de droit doit être déposé dans le délai de recours. Une écriture complémentaire produite après l'échéance du délai de recours ne peut plus être prise en considération même si elle a été annoncée dans la déclaration de recours formée en temps utile (ATF 126 III 30 consid. 1b, JdT 2000 II 11; TF 5P.429/2006 du 11 décembre 2006 consid. 4.2). En revanche, dans le cas où le recourant dépose une écriture complémentaire en réponse à l'écriture d'une partie adverse, un « droit de réplique » doit lui être reconnu, dans la mesure où l'écriture de la partie adverse contient de nouveaux éléments. Le Tribunal fédéral a en effet admis que l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale; RS 101) et

E. 6

par. 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101), et plus particulièrement du droit d'être entendu, comporte le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise au juge et de se déterminer à son propos. Ce droit s'applique à toutes les procédures judiciaires (ATF 142 III 48 consid. 4 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3). En l'espèce, au vu de ce qui précède, la réplique spontanée du recourant du 16 juin 2018 est recevable. II. a) Le recourant fait valoir que le processus de vente aux enchères a dû être mené à trois reprises au lieu d'une seule, en raison d'actions erronées ou dénis de justice de l'Office et dit ne reconnaître que les frais usuels correspondant à une seule procédure de vente pour le même objet immobilier. Il conteste en outre une facture de 306 fr. 20 de l'entreprise [...]. b) Le produit de la réalisation sert en premier lieu à couvrir les frais d'administration, de réalisation et de distribution (art. 144 al. 3 LP). Tous les frais ayant un lien nécessaire avec l'administration des biens saisis doivent, dans la règle, être déduits du produit brut de la réalisation comme frais de saisie. Lorsque la saisie porte sur un immeuble, les frais de gérance, ainsi que tous les frais nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à son rendement (art. 17 ORFI) entrent dans les frais d'administration. Aux frais d'entretien ordinaires d'un immeuble (nettoyages, petites réparations, etc.) peuvent s'ajouter des frais d'entretien extraordinaires, notamment les frais liés à toute mesure propre à prévenir la perte totale ou partielle de l'immeuble, mais non ceux engagés pour améliorer sa valeur vénale ou son rendement (ATF 134 III 37 consid. 4 ; Schöniger, in Basler Kommentar SchKG [Art. 1-158], 2 e éd., 2010, n. 42 ad art. 144 LP ; Rey-Mermet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nn. 19-22 ad art. 144 LP). Entrent dans les frais de réalisation ceux en relation avec l'avis de la réquisition de réalisation donné au débiteur, les enchères et leurs conditions, l'état des charges, les ventes de gré à gré ou encore les liquidations. S'y ajoutent, lorsqu'il s'agit d'un immeuble, les frais de communication au registre foncier après la réalisation et, dans tous les cas, les frais de recouvrement et de versement au créancier (ATF 134 III 37 consid. 4.1 ; art. 29ss OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35]; Rey-Mermet, op. cit., n. 25 ad art. 144 LP). c)aa) Le premier juge a relevé que la liste des émoluments et débours établie par l'Office comprenait l'ensemble des opérations réalisées depuis le 14 septembre 2011, mais qu'il s'agissait de ne pas tenir compte des opérations intervenues ensuite de la transmission de l'état des charges aux parties dans le cadre de la première réalisation de l'immeuble, annulées par arrêt du Tribunal fédéral du 23 mars 2015, dans la mesure où elles avaient été réalisées sur la base d'un état des charges qui n'était pas encore en force. Il y avait dès lors lieu de ne pas tenir compte des opérations effectuées entre le 15 octobre et le 13 décembre 2013, jour de la première vente aux enchères finalement annulée, pour un montant de 1'672 fr. au titre d'émoluments et 2'506 fr. 05 au titre de débours. Dans son arrêt du 23 mars 2015, le Tribunal fédéral a réformé l'arrêt cantonal en ce sens que l'Office a été invité à donner suite à l'opposition du plaignant formée le 21 octobre 2013 contre l'état des charges (TF 5A_852/2014 du 23 mars 2015). Dans le cadre d'un autre arrêt rendu le même jour, le Tribunal fédéral relève que l'admission de ce dernier recours a entraîné l'annulation de tous les actes de procédure qui ont été pris sur la base d'un état des charges qui n'était pas en force, et plus singulièrement la vente aux enchères et l'adjudication, et cela même si la plainte n'était pas assortie de l'effet suspensif (TF 5A_851/2014). Le premier juge a enlevé du décompte toutes les opérations dès le 15 octobre 2013, soit dès l'établissement des conditions de vente. Dès lors que l'Office a été invité selon l'arrêt du Tribunal fédéral à donner suite à l'opposition du plaignant contre l'état des charges, il y a également lieu

d'enlever les frais de cet état des charges et de transmission de l'état des charges du 3 octobre 2013, soit un montant de 580 fr. à titre d'émolument et 25 fr. à titre de débours. En effet, l'annulation de vente aux enchères du 13 décembre 2013 a eu pour effet que l'état des charges a dû être déposé une fois de trop. Le recours doit être admis sur ce point. bb) En ce qui concerne les opérations datées entre le 20 avril 2015 et le 22 juin 2015, elles sont en relation avec la deuxième fixation des enchères au 3 juillet 2015. Les conditions de vente ont fait l'objet d'une plainte, puis de recours jusqu'au Tribunal fédéral. Par ordonnance du 9 juillet 2015, le Tribunal fédéral a accordé l'effet suspensif au recours (5A_518/2015), annulant de facto la vente prévue le 3 juillet 2015. Le recours contre les conditions de vente a été finalement rejeté le 4 octobre 2016 (TF 5A_244/2016). Il en résulte que les opérations litigieuses n'ont pas été rendues inutiles du fait d'erreurs ou d'omissions de l'Office, dont les conditions de vente ont au contraire été confirmées jusque devant le Tribunal fédéral. Elles n'ont donc pas à être supprimées. Les émoluments retenus sont conformes à l'OELP et les débours justifiés, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. cc) Quant aux opérations entre le 21 octobre 2016 et le 3 mars 2017, elles ont été rendues nécessaires pour la refixation des enchères, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_244/2016 précité. Elles ne prêtent pas le flanc à la critique et doivent être confirmées. Les émoluments retenus sont conformes à l'OELP et les débours justifiés, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. dd) S'agissant de la facture de 306 fr. 20 de l'entreprise [...], elle est en relation avec un contrôle de toiture effectué en juillet 2014, afin d'éviter des chutes de pierre sur le domaine public. Il s'agit là, vu son montant modeste, de frais d'entretien courant. Si l'on devait admettre qu'il s'agit de frais d'entretien extraordinaires, ils étaient de toute manière destinés à assurer la conservation de la chose. Dans tous les cas, ces frais entrent dans les frais ayant un lien nécessaire avec l'administration des biens saisis au sens de l'art. 144 al 3 LP. Sur ce point, le recours est mal fondé. III. Le recourant fait valoir que les impôts fonciers 2011 à 2017 devraient être pris en compte dans le tableau de distribution, de même que la prime ECA 2017 prorata temporis. a) Selon l'art. 138 LP, les enchères sont publiées au moins un mois à l'avance. La publication fait sommation aux créanciers gagistes et autres intéressés de produire à l'office des poursuites, dans le délai de vingt jours, leurs droits sur l'immeuble, notamment leurs réclamations d'intérêts et frais. Avertissement leur est donné que, passé ce délai, ils seront exclus de la répartition, pour autant que leurs droits ne soient pas inscrits au registre foncier. Selon l'art. 140 al. 1 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles, en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier. Selon l'art. 144 al. 4 LP, le produit net est distribué aux créanciers jusqu'à concurrence de leurs créances, intérêts jusqu'au moment de la dernière réalisation et frais de poursuite compris. La distribution des deniers se fait selon les principes suivants : doivent être payés par préférence les créanciers au bénéfice de droits de gage sur l'immeuble ou sur des titres de gage, pour autant que leurs créances sont exigibles, ont été inscrites à l'état des charges et n'ont pas été contestées ou ont été admises par le juge ; le solde doit être réparti entre les créanciers au profit desquels l'immeuble a été saisi ou séquestré, les dividendes afférents aux saisies provisoires étant déposés à la caisse des dépôts et consignations (art. 81 al. 1 et 2 ORFI). b) En l'espèce, la sommation de l'art. 138 al. 3 LP n'a pas été suivie d'une production de créance par l'office d'impôt et ces créances n'ont pas été incorporées dans l'état des charges du 5 décembre 2016, qui est passé en force. Dès lors que le tableau de distribution se fonde sur l'état des charges, le recourant ne peut plus remettre à ce stade en cause l'état des charges passé en force. Le moyen est irrecevable. Il est au demeurant infondé. Le fait que l'office d'impôt ait produit une partie de ces

créances dans de précédents états de charges est sans pertinence et ne le dispensait pas de produire lors de la dernière sommation. Le fait que la créance soit garantie par une hypothèque légale de droit public non inscrite au registre foncier ne dispensait pas le créancier de produire sa créance dans le délai de sommation de l'art. 138 al. 3 LP. La sommation vise au contraire particulièrement les titulaires de droits réels occultes, notamment d'hypothèques légales de droit public (art. 838 CC), étant précisé que le droit public cantonal ne peut prescrire que l'hypothèque légale de droit public peut autoriser son titulaire à participer à la réalisation forcée même si elle n'a pas été portée à l'état des charges (Piotet, in Commentaire romand., op. cit., n. 12 ad art. 138 LP). c) S'agissant de la prime ECA, le recourant admet que celle pour l'année 2016 était effectivement incluse dans l'état des charges. Sans que ce point ne figure dans ses conclusions, il indique dans son recours que sa demande subsiste pour la prime 2017 au prorata temporis. La recevabilité formelle du recours sur ce point peut rester indécise. Le recours est en effet de toute manière sans objet, l'office ayant admis, dans ses déterminations du 25 janvier 2018, que la prime échue dans le courant de l'année de la réalisation était portée pro rata temporis à charge de la réalisation par 125 fr. 55 (elle figure d'ailleurs dans le poste "règlement débours + ECA" dans la liste des frais au 22.3.2017) et à charge de l'adjudicataire par 425 fr. 55, le recourant ne contestant pas cette répartition. IV. En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que les émoluments de l'Office sont fixés à 5'140 fr. (5'720 – 580), les débours à 5'528 fr. 95 (5'553,95 – 25), et le montant à distribuer à 354'781 francs 05 (354'176.05 + 580 + 25), ce montant devant être réparti à raison de 5'399 francs 55 en faveur de l'ECA et de 349'381 fr. 50 en faveur de la Banque V._____. L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.