

## **VD\_FINDINFO Plainte / 2019 / 13 vom 12. April 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2019___13)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2019 / 13 du 12 avril 2019

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2019 / 13 del 12 aprile 2019

### **Regeste**

PLAINTÉ{LP}, ADJUDICATION{VENTE AUX ENCHÈRES}, SURSIS AUX ENCHÈRES, SURSIS EXTRAORDINAIRE | 123 LP, 140 LP, 17 LP

### **Erwägungen**

#### **E. 28**

al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]), et suffisamment motivé (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable. Les déterminations de l'Office sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP). Il en va de même des trois pièces nouvelles produites à l'appui du recours (art. 28 al. 4 LVLP). II. La recourante requiert qu'il soit procédé à son audition, tendant à établir que l'immeuble litigieux est occupé par son conjoint, que la recourante exerce la profession de chirurgienne dans un hôpital au Canada et que, par conséquent, elle dispose de moyens financiers. a) Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101]) permettant à toute personne qui est partie à une procédure d'être informée et entendue avant qu'une décision ne soit prise à son sujet. Ce droit est également consacré par l'art. 6 CEDH (Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101) qui n'a cependant pas de portée supplémentaire par rapport à la garantie constitutionnelle du droit interne. Il s'agit d'une garantie minimale, comprenant plusieurs aspects et concrétisée pour l'essentiel par les dispositions législatives, en particulier par l'art. 53 CPC [Code de procédure civile ; RS 272] (ATF 129 I 249 consid. 3, JdT 2006 I 582, Halde, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 1-4 ad art. 53 CPC et les réf. citées). Le droit d'être entendu comprend notamment le droit de s'exprimer sur les éléments de la procédure (ATF 142 I 188 consid. 3.3.2, JdT 2017 II 246). L'art. 29 al. 2 Cst. n'exclut pas une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Le juge peut ainsi refuser une mesure probatoire lorsque celle-ci ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves déjà administrées, qu'il tient pour acquis (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2). b) En l'espèce, comme on le verra ci-dessous, les éléments au dossier sont suffisants pour juger de la présente cause. Dès lors, la requête d'audition personnelle de la recourante doit être rejetée par appréciation anticipée des preuves. III. a) La recourante soutient qu'en suite du retrait des productions de l'Etat de Vaud - et en conséquence de la radiation des hypothèques légales inscrites au Registre foncier - la vente aux enchères prévue le 5 octobre 2018 aurait dû être reportée pour permettre la publication d'un nouvel état des charges, afin de faciliter une vente à un prix supérieur. b) aa) Selon l'art. 140 LP, avant de procéder aux enchères le préposé dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant d'une part sur les productions des ayants droit et d'autre part sur les extraits du

registre foncier. L'état des charges de l'immeuble fixe le rang et le contenu des charges réelles dépréciatives. Seuls doivent être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs exhaustivement énumérés dans la loi (Piotet, in Dallèves/Foëx/Jeandin [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 3 ad art. 140 LP). L'état des charges doit renseigner sur les droits réels et propter rem qui grèvent l'immeuble ; en effet l'adjudicataire doit avoir connaissance des charges qu'il reprendra et le créancier gagiste le rang des droits de gage ; l'état des charges n'a d'effet que pour la poursuite en cours (ATF 129 III 246 consid. 3.1; TF 5A 275/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.1). Selon les art. 140 al. 2 LP - applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP - et 37 al. 1 ORFI, une fois l'état des charges dressé, il est communiqué par l'office des poursuites aux poursuivants participant à la saisie, aux créanciers gagistes, aux titulaires de droits personnels annotés et au poursuivi. La communication est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les 10 jours dès la communication (art. 37 al. 2 et 3 ORFI), faute de quoi le droit sera considéré comme reconnu par lui pour la poursuite en cause (art. 140 al. 2 et 107 al. 2 et 4 LP). Cet avis ouvre la procédure d'épuration des charges, qui correspond à la procédure de revendication des art. 106 et 109 LP pour les meubles (TF 5A\_373/2010 du 15 septembre 2010 consid. 4.3; TF 5A\_543/2015 du 16 novembre 2015 consid. 4.2.2). Si l'acte n'est pas contesté dans les 10 jours dès sa communication, les droits qui y figurent sont considérés comme reconnus par tous les intéressés. bb) Les modifications réelles intervenant au-delà du délai de l'art. 140 al. 1 LP ne peuvent en principe plus influencer sur celui-ci (Piotet, op. cit., n. 36 ad art. 140 LP). La correction de l'état des charges reste néanmoins possible en cas de violation des règles de procédure tendant à son établissement, lorsque la sanction en est la nullité ou encore lorsque c'est le seul moyen de sauvegarder des intérêts légitimes ou encore en cas d'omission fautive de l'office (Piotet, loc. cit ; ATF 120 III 20 consid. 1) ou encore lorsqu'un rapport juridique se modifie ou que de nouveaux faits se produisent (p. ex. dépôt d'un extrait de registre foncier corrigé), qui justifient qu'une nouvelle procédure d'épuration intervienne, ainsi lorsque certains droits ou des intérêts importants ne peuvent être sauvegardés que de cette manière (ATF 113 III 17 consid. 2; TF 5A\_445/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.3). Selon un auteur, chaque titulaire d'un droit figurant à l'état des charges peut valablement renoncer en tout temps à son droit. L'office doit prendre connaissance de cette renonciation et adapter l'état des charges et, selon les circonstances, le notifier à nouveau aux autres parties concernées (Feuz, in Staehelin/Bauer/Staehelin [éd.], Basler Kommentar SchKG I, 2 e éd. 2010, n. 121 ad art. 140 LP). cc) Si les enchères sont renvoyées et que de nouvelles enchères sont fixées, l'état des charges dressé pour les précédentes enchères et passé en force fait également règle pour les nouvelles enchères, l'office n'ayant en principe pas à dresser un nouvel état des charges (art. 65 ORFI ; TF 5A\_445/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.1). b) Le premier juge a considéré que, si l'on devait suivre le point de vue du recourant, à savoir établir un nouvel état des charges et procéder au report de la vente, une telle pratique aurait pour effet de permettre au poursuivi, en s'acquittant totalement ou partiellement peu avant les enchères d'une créance admise à l'état des charges, de provoquer le renvoi systématique de la vente et, ainsi, de faire obstacle à toute réalisation forcée. Cet avis peut être confirmé, les modifications réelles intervenant au-delà du délai de l'art. 140 al. 1 LP ne pouvant en principe plus influencer sur l'état des charges, sauf exceptions qui justifieraient qu'une nouvelle procédure d'épuration intervienne, ainsi lorsque certains droits ou des intérêts importants ne peuvent être sauvegardés que de cette manière. En l'espèce, on ne voit pas en quoi une

nouvelle procédure d'épuration aurait pu se justifier en raison de la suppression de certaines charges. Même si l'on devait suivre l'avis doctrinal selon lequel l'office devrait adapter l'état des charges en cas de renonciation, la recourante ne pourrait rien en retirer en sa faveur, l'auteur de cet avis ne soutenant pas qu'un tel état des charges devrait être notifié systématiquement aux parties concernées. En l'espèce, les personnes présentes lors de la vente aux enchères ont été dûment informées du fait que l'Etat de Vaud avait retiré le 27 septembre 2018 ses productions, totalisant 46'239 fr. 90, qui représentaient les postes numéros 2 à 5 des conditions de vente du 9 août 2018. Ainsi, c'est en toute connaissance de cause que la vente aux enchères s'est déroulée. La recourante fait certes valoir que l'immeuble aurait pu être adjugé à un prix supérieur si un nouvel état des charges, "dégrevé" des hypothèques légales de l'Etat de Vaud avait été déposé. Comme le premier juge l'a relevé, le montant des hypothèques légales privilégiées est prélevé par préférence sur le prix de vente, de sorte qu'il n'implique pas une charge supplémentaire pour l'acquéreur potentiel de l'immeuble et, partant, une réduction du prix de vente. On ne voit au demeurant pas en quoi le candidat à l'acquisition pourrait obtenir un financement bien supérieur si les charges hypothécaires totales devaient être réduites de seulement 46'239 fr. 60, alors que les autres charges hypothécaires s'élevaient respectivement à 1'123'327 fr. 45 et à 5'020 fr. 74. On relèvera encore que l'immeuble a été adjugé pour la somme de 1'296'000 fr., après trente-deux surenchères, soit suffisamment pour désintéresser le créancier hypothécaire et laisser un reliquat et qu'il avait été acquis en 2010 pour la somme de 1'150'000 fr., ce qui rend d'autant moins crédible les allégations de la recourante sur l'obtention d'un prix supérieur en cas de dépôt d'un nouvel état des charges. Le moyen est infondé. IV. La recourante fait valoir qu'un sursis exceptionnel aurait dû lui être accordé, dans la mesure où elle avait fait part à l'office d'une solution de refinancement. a) Aux termes de l'article 120 LP, l'office informe le débiteur de la réquisition de réalisation dans les trois jours. Lorsque la réquisition de vente porte sur un objet de propriété foncière, l'office rend le poursuivi attentif au fait que s'il rend vraisemblable qu'il peut s'acquitter de la prétention du poursuivant par acomptes et qu'il s'engage à verser à l'office des acomptes réguliers et appropriés, la réalisation peut être renvoyée (art. 123 LP auquel renvoie l'art. 143a LP). L'office informe le poursuivi que si la réquisition de paiement par acomptes est présentée seulement après la publication de la vente ou alors que l'office a déjà pris d'autres mesures en vue de réalisation, le sursis ne peut être accordé que si les frais occasionnés par ces mesures et leur révocation sont acquittés en même temps que le premier acompte (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 89-158, Lausanne 2000, nn. 7, 8 et 11 ad art. 120 LP). Selon l'art. 123 al. 1 LP, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes et s'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Un sursis à la réalisation ne peut être accordé qu'une fois dans la même poursuite (Foëx, in Commentaire romand précité, n. 17 ad art. 123 LP ; Gilliéron, op. cit., n. 22 ad art. 123 LP). Le préposé fixe le montant des acomptes et la date des versements ; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP). Il a la compétence de modifier sa décision, d'office ou à la demande du créancier ou du débiteur, pour l'adapter aux circonstances (art. 123 al. 5, 1re phrase, LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5, 2e phrase, LP) et ce, quelle que soit la cause du retard (Gilliéron, op. cit., n. 38 ad art. 123 LP). Dans ce cas, l'office des poursuites doit procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant (TF

5A\_347/2015 consid. 3.1.2 et les arrêts cités ; Gilliéron, op. cit., n. 39 ad art. 123 LP). L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Si le débiteur ne s'acquitte pas ponctuellement au jour fixé, l'office des poursuites n'est pas autorisé à le sommer de le faire dans un délai subséquent, ce sursis étant alors caduc. De même, il ne suffit pas au poursuivi de verser l'acompte arriéré pour faire révoquer la réalisation (TF 5A\_347/2015 précité consid. 3.1.2 et les réf. citées). Le poursuivi n'a pas de droit à obtenir un sursis, l'office disposant à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (Bettschart, in Commentaire romand précité, n. 7 ad art. 123 LP). b) En l'espèce, avisée de la réception de la réquisition de vente le 8 décembre 2017, la recourante n'a pas usé de l'opportunité offerte par l'art. 123 LP dans le délai qui lui était imparti pour ce faire. Sa demande de sursis, intervenue le 4 octobre 2018, soit à la veille de la vente aux enchères apparaît ainsi tardive et n'aurait pu être admise que très restrictivement, afin de ne pas favoriser des procédés dilatoires. La recourante n'a apporté aucun élément concret permettant de retenir qu'une solution de refinancement était à bout touchant et que de réguliers versements étaient à escompter. Le seul fait que la recourante se soit acquittée de la somme de 46'239 fr. 60 permettant la radiation des hypothèques de l'Etat de Vaud ne suffit pas à rendre vraisemblable un tel refinancement pour la dette hypothécaire de 1'123'327 fr. 45. La recourante se prévaut par ailleurs d'un courriel de l' [...] du 5 octobre 2018 à 8h50 (cf. ch. 12 ci-dessus). Ce courriel, dont on s'étonne qu'il n'ait pas été transmis immédiatement à l'office avant la vente, qui s'est tenue le même jour à 10h, mais qui n'a été produit qu'ultérieurement dans le cadre de la procédure de plainte, est insuffisant pour rendre vraisemblable qu'un refinancement était assuré, l'avocate de la recourante ayant lui-même transmis ledit courriel à un tiers, en lui demandant de prendre contact avec l'Banque Y. \_\_\_\_\_ pour finaliser. Quoi qu'il en soit, on ne saurait reprocher à l'office de ne pas avoir pris en compte un élément qui ne lui avait pas été soumis, les autres éléments qu'il avait en mains ne pouvant que justifier un refus pour les motifs évoqués dans le prononcé attaqué (cf. ch. 13 ci-dessus). V. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée. Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

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