

VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 41 vom 23. Dezember 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2021___41

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 41 du 23 décembre 2021

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 41 del 23 dicembre 2021

Regeste

ADJUDICATION{VENTE AUX ENCHÈRES}, MOINS-VALUE, INDEMNITÉ{EN GÉNÉRAL}, CRÉANCE, ENCHÉRISSEUR | 143 LP, 18 al. 1 LP, 72 al. 1 ORFI

Erwägungen

E. 28

al. 4 LVLP). II. a) L'art. 143 LP prévoit que si le paiement n'est pas effectué dans le délai, l'adjudication est révoquée et l'office des poursuites ordonne immédiatement de nouvelles enchères, l'art. 126 LP étant applicable (al. 1) ; le précédent adjudicataire et ses cautions sont tenus de la moins-value sur le prix des premières enchères ainsi que de tout autre dommage, et la perte d'intérêts est calculée au taux de 5% (al. 2). b) La recourante expose d'abord de la théorie juridique, notamment que le précédent adjudicataire ne pourrait être tenu des frais de réalisation que si l'inexécution de la première vente avait causé un dommage positif subi par les créanciers au bénéfice de la saisie ou les créanciers gagistes, dommage qui ne pourrait être constaté que par le juge et non par l'office des poursuites, que la responsabilité de l'adjudicataire précédent résultant de l'art. 143 LP ne permettrait pas à l'office d'insérer dans les conditions de vente une clause selon laquelle, dans tous les cas, les frais afférents aux secondes enchères seraient à la charge de l'adjudicataire précédent, et enfin, que la responsabilité de l'adjudicataire précédent tomberait si les conditions de vente avaient subi des modifications substantielles entre les premières et secondes enchères (cf. recours, III/3). En l'espèce, la recourante conteste être sur le principe tenue à indemnité (cf. conclusion 3), soutient que « le montant réclamé par la Présidente (...) à titre de créance du fol enchérisseur est erroné, dès lors qu'il ne saurait être retenu l'existence d'un dommage effectif » (cf. recours III/5), que le dommage devrait être calculé sur la base non pas du prix résultant de la première vente, mais du montant total de l'état des charges, qu'il y aurait lieu de « définir véritablement quel a été le dommage effectif en cette affaire » (cf. recours, III/6) et que, dans cette mesure, la décision devrait être annulée et la cause renvoyée au Préposé pour nouveau calcul de la créance contre le fol enchérisseur (recours, III/7) ; en outre, l'adjudicataire devrait encore déduire « de l'indemnité qu'il est en droit de réclamer la valeur de l'immeuble dont il est devenu propriétaire au cours des enchères », valeur qui aurait été estimée à 380'000 fr. par l'Office (recours III/8) ; enfin, les intérêts courants seraient également erronés (recours III/10). aa) La recourante conteste dans ses conclusions être sur le principe tenue au versement d'une indemnité liée à sa qualité de fol enchérisseur, sans que la motivation du recours ne permette de comprendre l'argumentation qui devrait conduire à lui dénier toute responsabilité de ce chef, puisqu'elle ne critique réellement la décision de l'autorité précédente que sur la question de la preuve du dommage. Sous l'angle de l'obligation de motivation du recours qui est la sienne (cf. TF 5A_118/2018 consid. 4.2 précité), la recevabilité du grief est douteuse. Quoi qu'il en soit, il est constant qu'ayant

enchéri sans être en mesure de verser le solde du prix de vente, la recourante a donné lieu à la tenue de secondes enchères et que dans la mesure où le prix de la seconde adjudication était moins élevé que celui résultant de la première, elle répond, sur la base de l'art. 143 al. 2 LP, de la moins-value sur le prix des premières enchères ainsi que de tout autre dommage, avec intérêt calculé au taux de 5% l'an. bb) L'argument tiré de ce que le dommage effectif n'aurait pas été correctement défini par l'autorité précédente résulte d'une confusion quant aux différentes étapes de la procédure. Lorsque le non-paiement à temps du prix a abouti à l'annulation d'une première adjudication et que la seconde adjudication intervient à un prix inférieur à celui de la première, il revient dans un premier temps à l'office des poursuites, en vue de l'encaissement ou de la réalisation de la créance contre le fol enchérisseur, d'en fixer les éléments constitutifs et de les communiquer notamment à l'intéressé - débiteur de ladite créance - ainsi que de l'informer du fait qu'en l'absence de paiement, les créanciers poursuivants et les créanciers gagistes pourront réclamer la cession de la créance de substitution selon l'art. 131 LP, ou la vente de gré à gré selon l'art. 130 al. 1 LP. Si cette créance n'est pas acquittée dans le délai imparti à cet effet, il incombe ensuite à l'office d'en informer les créanciers saisissants et les créanciers gagistes poursuivants dont les créances sont restées à découvert, par l'usage du formulaire prévu à cet effet (Form. ORFI 14), en les avisant que s'ils entendent que cette créance soit réalisée ou leur soit cédée conformément aux art. 130 ch. 1 et 131 LP, ils doivent en faire la demande dans le délai imparti, à défaut de quoi la créance sera vendue aux enchères (art. 72 al. 1 ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]). L'office est dans cette circonstance tenu de rendre une décision susceptible d'être attaquée par voie de plainte, dans laquelle il se limite toutefois à calculer la quotité de la créance contre le fol enchérisseur ainsi qu'à fixer la prochaine étape de la procédure. Il ne statue en particulier pas définitivement sur le montant de la moins-value ou de tout autre dommage supplémentaire, ce qui est l'affaire du juge civil (ATF 82 III 137 consid. 1 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Vol. II, nn. 54 ss ad art. 143 LP ; BK SchKG I-Häusermann, 2^e éd. 2010, n. 21 ss ad Art. 143 SchKG ; cf. sur le tout : TF 5A_252/2019 du 14 mai 2020 consid. 2.1 et les réf. cit. ; Comm. ORFI-Häberlin, nn. 4 et 7 ad art. 72 ORFI, p. 161). La créance contre le fol enchérisseur se prescrit par dix ans (ATF 38 II 341, JdT 1912 I 652 consid. 1 ; critique, Gilliéron, op. cit. , n. 61 ad art. 143 LP). Il résulte de ce qui précède que la contestation sur l'existence et le montant de la créance contre le fol enchérisseur est du ressort du juge civil et non de l'office des poursuites, ce qui prive le grief de toute portée à ce stade de la procédure. Au surplus, en l'occurrence, l'Office a établi le montant de la créance selon les règles applicables en la matière, comme on le verra ci-dessous. cc) La recourante soutient que c'est à l'aune de l'état des charges et non du prix issu de la première adjudication que l'indemnité devrait être arrêtée. Cet argument ne résiste pas à l'examen au vu du texte des art. 143 al. 2 LP et 72 al. 1 ORFI, de la doctrine (cf. Gilliéron, op. cit. , n. 49 ss, spéc. n. 51 ad art. 143 LP), de la jurisprudence (cf. notamment, avec un exemple du calcul effectué par l'office, TF 5A_252/2019 précité consid. 2.2. et 2.7, qui mentionne « die Differenz zwischen den Erlösen der beiden Steigerungen » comme « nicht strittig ») et enfin, de la teneur du formulaire ORFI 14. Il en va de même d'ailleurs de l'argument tiré de ce que « l'adjudicataire devrait encore déduire de l'indemnité qu'il est en droit de réclamer la valeur de l'immeuble dont il est devenu propriétaire au cours des enchères », qui procède d'une confusion manifeste quant à la titularité de la créance contre le fol enchérisseur : le fait que la créance contre le fol enchérisseur réside dans la moins-value calculée sur la base du prix

de la première adjudication et de celui obtenu lors de la seconde - et non sur la base de l'état des charges - s'explique en réalité par le fait que ladite créance est un actif du poursuivi entrant dans la saisie, à l'encaissement de laquelle l'office doit pourvoir ou qu'il doit réaliser, au profit de l'ensemble des créanciers participants (cf. Gilliéron, op. cit. , n. 55 ad art. 143 LP). Pour le surplus, le calcul effectué par l'Office et rectifié d'office par l'autorité précédente apparaît conforme aux réquisits de l'art. 143 al. 2 LP et de la jurisprudence en la matière, de sorte que son résultat peut être confirmé, étant rappelé que la fixation définitive du montant de la créance est du ressort du juge civil. dd) Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant le grief portant sur la quotité de l'intérêt, dont la recourante ne critique pas le calcul, mais uniquement la base de calcul, sur une prémisse erronée comme on l'a vu. III. En conclusion, le recours, infondé, doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance 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.