

VD_FINDINFO Plainte / 2023 / 9 vom 2. März 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2023___9

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2023 / 9 du 2 mars 2023

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2023 / 9 del 2 marzo 2023

Regeste

IMMEUBLE, PLAINTÉ{LP}, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES | 123 LP, 17 LP

Erwägungen

E. 18

LP et de la jurisprudence y relative en matière de motivation (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1). Il est ainsi recevable. Les déterminations de l'office et des intimées sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP). Il en va de même de la réplique des recourants et de la pièce produite à son appui (art. 28 al. 4 LVLP). II. a) 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 *Dallèves/Foëx/ Jeandin* (éd.), *Commentaire romand, Poursuites et faillite*, Bâle 2005, n. 17 ad art. 123 LP ; Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, Art. 89-158, Lausanne 2000, 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, 1^{ère} phrase, 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, op. cit., nn. 7, 8 et 11 ad art. 120 LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5, 2^e 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 du 30 juin 2015 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). Dans la mesure où il s'agit de savoir si la décision de l'office est justifiée en fait (question d'opportunité et d'appréciation), les autorités cantonales de surveillance

réexaminent la décision de l'office avec un plein pouvoir de cognition (TF 5A_347/2015 consid. 3.1.2 et les références). III. a) Les recourants font tout d'abord valoir que Z._____ aurait été mandaté par [...] pour instrumenter la vente de l'immeuble litigieux, dont il s'est porté acquéreur pour le prix de 1'300'000 fr., que le notaire aurait agi dans un cadre ministériel et à ce titre « pour le compte de toutes les parties » et devait, conformément à l'art. 40 al. 1 LNo (loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; RLV 178.11), sauvegarder les intérêts de chacune d'elles, si bien que la demande de sursis présentée, qui constituait un préalable nécessaire à la vente de gré à gré, l'aurait été « par définition » pour le compte du débiteur J._____, de sorte que le notaire était légitimé à requérir le sursis prévu à l'art. 123 LP. Dans sa requête de sursis à la réalisation, présentée par courriel le 28 avril 2022 à 16h54, Z._____ a écrit avoir obtenu l'autorisation de son « client » – que l'on comprend être l'acheteur potentiel [...] – de verser immédiatement un montant de 100'000 fr. à l'office. Il n'a pas précisé pour qui il intervenait, en particulier qu'il agissait pour le débiteur J._____. Après avoir été interpellé deux fois à ce sujet par l'office, le notaire a écrit, par courriel du 29 avril 2022, à 8h28, qu'il « n'agis[sait] pour personne » mais qu'il était le notaire de M. [...]. Au vu de ces éléments, et contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'office ne pouvait pas considérer que la requête émanait du débiteur J._____, ni que Z._____, qui est son créancier, agissait « par définition » au nom de ce dernier. Au contraire, le terme « client » utilisé par le notaire pour désigner l'acheteur potentiel permettait plutôt de penser qu'il agissait pour [...]. b) Les recourants font ensuite valoir que la requête n'aurait pas été tardive dès lors que l'office aurait pu « sans y consacrer plus de quelques minutes » fixer « immédiatement », le 28 avril 2022, les conditions du sursis, soit indiquer au débiteur « par son représentant » le montant du premier acompte et le délai pour payer les suivants. La vente aux enchères litigieuse – fixée au 29 avril 2022, à 10h – a été publiée le 23 novembre 2021. Les conditions de la vente ont été communiquées par l'office le 8 février 2022. Or, ce n'est que le 27 avril 2022 que le notaire Z._____ a informé la PPE et [...] qu'un acquéreur potentiel, un certain M. [...], avait présenté une offre supérieure à 1'000'000 fr. permettant de couvrir l'ensemble des dettes du débiteur. L'office, qui a reçu ces courriels en copie, en a eu connaissance en même temps, le 27 avril 2022, mais probablement le lendemain matin seulement s'agissant du courriel de 19h32. Le 28 avril 2022, à 8h01, l'office a informé le notaire que la vente aux enchères prévue le lendemain ne pourrait être annulée que si les créancières l'ayant requise retiraient leurs réquisitions. C'est à 16h54, alors que la vente était prévue le lendemain, à 10h, que Z._____ a présenté une requête de sursis au sens de l'art. 123 LP, sans fournir le moindre document à l'appui de sa demande, précisant simplement qu'il avait reçu l'autorisation de l'acheteur potentiel, son « client », de verser immédiatement 100'000 fr. à l'office et que Mme [...] de [...] et M. Diserens pour la PPE « semblaient » d'accord « pour la répartition de la somme, au principal bénéfice de la PPE ». Contrairement à ce que soutiennent les recourants, à réception de cette requête, l'office ne pouvait pas se limiter à indiquer au débiteur le montant du premier acompte et le délai pour payer les suivants. Il lui appartenait, au contraire, de vérifier si les conditions prévues à l'art. 123 LP étaient réalisées, à savoir si le débiteur rendait vraisemblable qu'il pouvait acquitter sa dette par acomptes et s'il s'était engagé à verser à l'office des acomptes réguliers et appropriés. Force est d'admettre que ces vérifications ne pouvaient pas être correctement effectuées dans un délai aussi bref, entre 16h45 le 28 avril et 10h le 29 avril 2022, avant tout au vu du caractère très lacunaire de la requête et du fait qu'il n'apparaissait pas qu'elle était présentée par le débiteur, mais par un tiers. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que l'office a considéré

que la tardiveté de la demande l'empêchait d'examiner de manière approfondie les modalités et conditions du sursis. c) En troisième lieu, les recourants font valoir que les conditions pour l'octroi du sursis seraient réalisées dès lors qu'il aurait été rendu « plus que vraisemblable » que le débiteur serait en mesure de rembourser la totalité de ses dettes, s'élevant à 955'218 fr. 33, dans les semaines suivant la date initialement fixée pour la vente aux enchères, l'offre de [...] de 1'300'000 fr., montant dont disposait ce dernier selon son banquier, couvrant largement lesdites dettes, et que le « débiteur, par son notaire » s'était engagé à rembourser ses dettes grâce à la vente de l'immeuble et avait pris l'engagement de verser l'acompte de 100'000 fr. à l'office. Avec la première juge, il convient d'admettre que les conditions pour l'octroi du sursis au sens de l'art. 123 LP n'étaient pas réalisées en l'espèce. En effet, comme on l'a vu, dans sa requête de sursis, Z._____ s'est borné à indiquer qu'il avait obtenu l'autorisation d'un acheteur potentiel de verser immédiatement un montant de 100'000 fr. à l'office, sans autre précision, en particulier sur le montant de l'offre et la solvabilité de l'intéressé. Mais surtout, la requête ne contenait pas le moindre engagement quant au paiement des acomptes suivants, que ce soit du notaire, du débiteur ou du potentiel acheteur. Dans ces circonstances, force est de constater que cette requête ne contenait manifestement pas les éléments de nature à rendre vraisemblable que le débiteur puisse honorer les acomptes que fixerait l'office. Ce n'est que le lendemain, à 5h48, quelques heures avant la vente, que le notaire a précisé que M. [...] avait décidé de formuler une offre d'achat ferme de 1'300'000 fr. « sous réserve de l'autorisation Lex Friedrich » et qu'il était prêt à verser un montant supplémentaire de 100'000 fr. en faveur de [...], toujours sans le moindre engagement quant au paiement des acomptes suivants. On relève par ailleurs que le 28 avril 2022, [...] et la PPE, approchées par le notaire pour obtenir leur accord avec un report de la vente aux enchères, ont toutes deux maintenu leur réquisition de réalisation forcée, en particulier au vu du caractère lacunaire de l'offre relayée par Z._____. La troisième réquisition de vente, présentée par [...], était, elle aussi, toujours opérante. Dans ces circonstances, force est de constater que les conditions n'étaient pas réunies pour que l'office puisse faire application de l'art. 123 LP. S'agissant des pièces dont se prévalent les recourants, produites dans la procédure de plainte, on constate que le document bancaire relatif aux avoirs de [...] auprès du Crédit suisse est daté du 29 avril 2022, soit du jour même de la vente, de sorte que l'office n'a pas pu en tenir compte dans son appréciation. On relève également que l'offre datée du 28 avril 2022 et les confirmations d'offre des 3 mai et 10 juin 2022, émanant toutes trois de [...], font apparaître des signatures peu ressemblantes les unes aux autres, si bien que le caractère probant de ces pièces est douteux. On observe enfin que ni Me Z._____ ni [...] (si besoin par un représentant pour ce qui concerne ce dernier, domicilié en Allemagne) n'ont participé à la vente aux enchères du 29 avril 2022, lors de laquelle l'intéressé aurait pu, le cas échéant, acquérir l'immeuble et peut-être même à un prix inférieur à son offre de 1'300'000 fr. si l'intérêt qu'il portait à ce bien était aussi sérieux que le prétendent les plaignants et recourants. d) Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent – en présence de trois réquisitions de réalisation forcée et d'une requête de sursis lacunaire, dépourvue de tout engagement quant au paiement des acomptes postérieurs à l'acompte initial, présentée quelques heures avant la vente aux enchères, émanant ni du débiteur ni d'un représentant de celui-ci se présentant comme tel –, l'office ne pouvait que décider de maintenir la vente fixée au 29 avril 2022. C'est dès lors manifestement à juste titre que la plainte dirigée contre cette décision a été rejetée. IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé 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.