

VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 4 vom 21. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2024___4

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 4 du 21 février 2024

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 4 del 21 febbraio 2024

Regeste

PLAINTE{LP}, EFFET SUSPENSIF, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES | 17 LP

Erwägungen

E. 18

al. 1 LP) à l'autorité supérieure de surveillance (cf. TF 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.3 ; TF 5A_518/2015 consid. 2.2 et les références) si elle est susceptible de causer à l'intéressé un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (Maier/Vagnato, in SK SchKG, 4 ème éd. 2017, n. 4 ad art. 18 LP ; Jent-Sorensen, in Kurzkomentar SchKG, 2 ème éd. 2014, n. 8 ad art. 36 LP ; Lorandi, Besonderheiten der Beschwerde in Zivilsachen gegen Entscheide der kantonalen Aufsichtsbehörden in SchKG-Sachen, in PJA 2007 p. 433 ss [449] ; cf. ég. CPF 30 décembre 2022/39 ; CPF 1 er décembre 2017/36, consid. I.a), publié in JdT 2018 III 53). Cette disposition de la LTF ne s'applique que par analogie, dans la mesure où l'art. 18 al. 1 LP ne prévoit rien sur cette condition de recevabilité. Le CPC ne régissant pas la procédure devant les autorités cantonales de surveillance, mais seulement la procédure judiciaire en matière de LP (art. 1 let. c CPC a contrario ; ATF 141 III 170 consid. 3 ; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 6.2.1), il est en revanche exclu d'appliquer l'art. 319 let. b ch. 2 de cette loi ; en effet, un tel renvoi n'est possible que pour les questions que la LP ne règle pas ; tel n'est pas le cas du recours à l'autorité supérieure de surveillance qui, expressément prévu par l'art. 18 LP, doit dès lors être régi de façon uniforme parmi les cantons qui connaissent une double instance (TF 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 précité). b) Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable que s'il cause un inconvénient de nature juridique, à savoir qu'un jugement sur le fond même favorable au recourant ne ferait pas disparaître entièrement (ATF 139 V 42 consid. 3.1 ; ATF 138 III 46 consid. 1.2 ; ATF 137 III 324 consid. 1.1). Un dommage économique ou de pur fait n'est pas considéré comme un préjudice irréparable (ATF 141 III 80 consid. 1.2 ; ATF 138 III 333 consid. 1.3.1 ; ATF 134 III 188 consid. 2.2). Savoir si un tel préjudice existe s'apprécie par rapport aux effets de la décision incidente sur la procédure principale (ATF 141 III 80 précité consid. 1.2 ; ATF 137 III 380 consid. 1.2.2). La probabilité d'un préjudice (juridique) irréparable suffit (ATF 137 III 380 consid. 1.2.1). Encore faut-il toutefois qu'elle soit corroborée par des indices concrets et ne repose pas sur une simple pétition de principe ou se réduise à des considérations théoriques (TF 5A_934/2021 du 26 avril 2022 consid. 1.2.2 ; TF 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.4 et les références ; cf. aussi ATF 135 I 261 consid. 1.2 qui exige la menace d'un dommage concret). Il appartient à la partie qui recourt d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision incidente qu'elle attaque ; à défaut, le recours est irrecevable (ATF 142 III 798 consid. 2.2 ; ATF 141 III 80 précité consid. 1.2 et les références ; ATF 138 III 46 consid. 1.2 et les références ;

ATF 137 III 324 consid. 1.1 ; TF 5A_934/2021 du 26 avril 2022 consid. 1.2.2). c) En l'espèce, pour motiver la recevabilité de son recours, le recourant allègue que la vente aux enchères forcée est prévue pour le 27 février 2024 et l'audience de plainte pour le 5 mars 2024. Il en déduit l'existence d'un préjudice irréparable « dans la mesure où le maintien de cette vente dans la situation actuelle rendra la plainte sans objet et portera effectivement une atteinte irréversible aux intérêts du recourant (perte financière conséquentes selon développements ci-dessous) ». Ce faisant, le recourant se borne à alléguer l'existence d'un préjudice irréparable, mais ne procède pas à une démonstration à cet égard. Certes, il invoque une perte financière possible, mais celle-ci ne ressort que de ses affirmations et des correspondances de [...], qui invoque que les informations qu'elles a données à l'office impliqueraient des moins-values. Toutefois, à ce stade, le recourant ne rend pas vraisemblable que les conditions de vente et l'état des charges seraient erronés, que l'estimation de la valeur de l'actif à réaliser indiquée lors de la publication des enchères serait fautive ou que les expertises effectuées ne tiendraient pas compte d'éléments importants figurant dans ces correspondances, et rien au dossier ne figure à cet égard. Il ressort au contraire d'un arrêt rendu le

E. 20

octobre 2023 par la Cour de céans (CPF 20 octobre 2023/30 ; arrêt rejetant le recours déposé par H._____ contre un prononcé du 21 juillet 2023 de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant sur une plainte du prénommé et fixant la valeur vénale de la parcelle RF n° [...] à 5'200'000 francs) que le second expert désigné pour déterminer la valeur vénale de la parcelle RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux a pris en compte le fait que la situation administrative du port était incertaine, ainsi que celle des annexes. Cet arrêt retient en effet notamment ce qui suit : « Le 7 juillet 2023, l'expert [...] a déposé son rapport. La valeur du bien expertisé y est estimée à 5'200'000 fr., compte tenu notamment du fait que le port privé « tel qu'il est à ce jour » constituait un élément de plus-value. Le rapport mentionne une visite en présence du demandeur le 2 juin 2023, une estimation de la valeur actuelle des annexes à 530'000 fr., dont 300'000 fr. pour le port ; une valeur de 500'000 fr. est indiquée pour le « Port dragué et aménagé ». Au sujet des annexes, le rapport comporte les explications suivantes : « Bien que les annexes présentent une certaine vétusté, je les considère à 100 % car il serait impossible à ce jour de les réaliser sans avoir de longues et coûteuses procédures administratives avant de lever les oppositions. Le fait d'exister leur confère une grande valeur intacte. Il reste cependant le point du port qui est en suspens actuellement auprès des administrations compétentes. Le renouvellement du bail joue un rôle crucial. La variation du prix pourrait être de 300'000 fr., qui n'est pas pris en compte actuellement. » ». Au demeurant, si la vente aux enchères devait être affectée d'une quel-conque irrégularité, affectant soit la procédure préparatoire – ce qui n'est pas rendu vraisemblable à ce stade –, soit les opérations d'adjudication, rien n'empêchera le recourant de déposer une plainte LP contre l'adjudication (cf. art. 132a, 143a et 156 al. 1 LP ; TF 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1 ; TF 5A_674/2021 du 4 octobre 2012 consid. 3.1.2 ; TF 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 5.2), plainte qui en cas d'admission ferait disparaître tout dommage prétendu. Il s'ensuit que le recours est irrecevable, faute de préjudice juridique irréparable rendu vraisemblable. II. De toute manière, même recevable, le recours devrait être rejeté, pour les motifs qui suivent. a) Le recourant invoque que, lors de la visite des parcelles du 26 janvier 2024, les avocats [...] et [...] auraient remis trois correspondances au représentant de l'office présent. Me [...], qui serait le fils de la voisine, et son confrère auraient « ourdi »

« des démarches intempestives » « pour décourager les éventuels amateurs ». Un amateur – [...] – aurait été découragé, et il pourrait en témoigner. Il affirme qu'il y a péril en la demeure, qu'il doit pouvoir se déterminer sur ces courriers, que leur contenu est contesté, que même si leur contenu était exact, les conditions de vente seraient erronées et l'office s'exposerait à une action d'un éventuel acquéreur trompé. Compte tenu des « démarches ourdies » « de l'aveu même de l'Office des poursuites, le maintien de cette vente aux enchères sera particulièrement défavorable aux intéressés ». Il fait valoir que, selon la doctrine (Bettschart, CR-LP, n. 10 ad art. 125 LP), l'office ne peut pas ajourner une vente aux enchères « à moins que des faits nouveaux qui sont de nature à compromettre le succès de la réalisation ne se soient produits ». Tel serait le cas selon lui. Le recourant soutient dès lors que la « procédure de ventes aux enchères doit être interrompue, de manière à ce que l'office puisse faire la lumière sur les allégations (erronées) communiquées sans droit de réponse lors de la visite, afin de pouvoir renseigner correctement les amateurs ». ba) L'octroi ou le refus de l'effet suspensif selon l'art. 36 LP relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité de surveillance (ATF 100 III 11 [12] et les références ; TF 5A_940/2019 du 29 juin 2020 consid. 2.1 et les références ; TF 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.1 ; TF 5A_134/2017 du 5 mai 2017 consid. 3.3, publié in SJ 2017 I p. 409 ; Baeriswyl/Milani/Schmid, in SK SchKG, 4^{ème} éd. 2017, n. 10 ad art. 36 LP et les arrêts cités). La décision dépend d'une pesée des intérêts entre la continuation de la procédure d'exécution et le maintien des choses telles qu'elles existaient avant que la décision attaquée ne soit rendue (TF 5A_265/2018 précité ; TF 5A_134/2017 précité ; TF 5A_1026/2015 du 8 mars 2016 consid. 4.2 ; TF 5A_968/2015 du 7 mars 2016 consid. 3.1 et les références). En règle générale, l'effet suspensif sera ordonné lorsque la plainte ou le recours ne semble pas dénué de chances de succès et pour autant que la mise en oeuvre immédiate de la mesure querellée, parallèlement à la procédure de plainte ou de recours, risque d'avoir pour conséquence de rendre inopérant le jugement à rendre par l'autorité de surveillance qui annulerait ou modifierait ladite mesure (TF 5A_265/2018 précité ; TF 5A_134/2017 précité ; TF 5A_1026/2015 précité et les références). bb) Selon l'art. 125 al. 1 LP, la réalisation est faite aux enchères publiques. Elle est précédée d'une publication qui en indique le lieu, le jour et l'heure. L'al. 2 de l'art. 125 LP prévoit pour sa part que la publicité à donner à l'avis prévu par l'al. 1, de même que le mode, le lieu et le jour des enchères, sont déterminés par le préposé de la manière qu'il estime la plus favorable pour les intéressés, une insertion dans la feuille officielle n'étant pas de rigueur. L'office peut en particulier fixer une mise à prix minimale, ce afin de mettre les intéressés à l'abri d'une vente intervenant par surprise à vil prix, telle qu'elle pourrait résulter de l'application du principe de couverture prévu par l'art. 126 LP (TF 5A_500/2017 du 27 septembre 2017 consid. 5.1 ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid.4.2). Sous réserve du contenu des conditions de vente fixé par le droit fédéral (art. 135 à 137 LP ; art. 45 ss ORFI [ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]), l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 al. 1 LP), de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible. En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2), en vue de rechercher la solution économiquement la plus avantageuse pour permettre d'encaisser le montant le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur (ATF 128 I 206 consid. 5.2.2 ; TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.2). Les conditions de vente forment, avec l'état des charges, la base de toute vente aux enchères d'immeubles ; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de

l'adjudication (ATF 128 III 339 consid. 4a ; TF 5A_464/ 2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2 ; TF 5A_529/2019 précité consid. 4.1.2). c) En l'espèce, les « informations » données par [...] les

E. 22

et 23 janvier 2024 font état d'éléments qui – s'ils sont vrais – sont tout à fait connus du recourant. Il en va ainsi de la « convention de servitude et de jour » qu'il a lui-même conclue avec [...] le 23 mai 2015, par laquelle ils ont mis fin au procès qui les divisait devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. D'après cette convention, [...] a accordé au recourant une servitude de jour et une servitude de vue grevant la parcelle RF n° [...], en faveur de la parcelle RF n° [...]. Il en va ainsi des procédures administratives en lien avec le port et la prétendue insalubrité d'un local ou la mise aux normes de celui-ci. Dans ces conditions, s'il avait dû estimer que les conditions de vente n'avaient pas été arrêtées correctement – en raison de ces éléments qu'il connaissait – il lui incombait de les contester par la voie de la plainte, en particulier s'il considérait qu'en raison de ces éléments, le résultat le plus avantageux ne pourrait pas être escompté. Or, le recourant n'a pas contesté ces conditions. Il ne saurait donc de bonne foi, alors que les « informations » en cause lui étaient connues et qu'il n'a pas réagi durant les étapes de la procédure préparatoire, soutenir à ce stade que lesdites « informa-tions » seraient déterminantes pour obtenir une adjudication la plus avantageuse. Au demeurant, certaines de ces « informations » sont censées être connues des éven-tuels intéressés à l'acquisition des parcelles en cause. Il en va ainsi manifestement des enquêtes publiques dont celles-ci font l'objet. En définitive, le recourant ne rend pas vraisemblable qu'il existe des faits nouveaux dont il ignorait l'existence, et qui justifieraient que l'office procède à un renvoi des enchères forcées des parcelles RF n° [...] et RF n° [...] et de la Commune de Bourg-en-Lavaux. A cet égard, le recourant ne prétend pas que la manière de procéder de l'office, qui se propose d'aviser lors des enchères les personnes présentes des correspondances envoyées par [...], excéderait le pouvoir d'appréciation dont celui-ci jouit dans le cadre de la préparation des opérations d'adjudication. Enfin, le recourant a été invité par l'office à se déterminer sur lesdites correspondances, et à ce jour, la Cour de céans n'a pas été informée qu'il l'aurait fait. III. En conclusion, le recours doit être déclaré irrecevable. L'arrêt est rendu sans frais (art. 20a ch. 5 LP), ni dépens (art. 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.