

VD_FINDINFO Plainte / 2025 / 11 vom 20. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2025___11

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2025 / 11 du 20 mars 2025

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2025 / 11 del 20 marzo 2025

Regeste

CONDITIONS DES ENCHÈRES, VALEUR VÉNALE{SENS GÉNÉRAL}, PRINCIPE DE L'OFFRE SUFFISANTE, VALEUR OFFICIELLE | 126 LP, 134 al. 1 LP, 134 LP

Erwägungen

E. 1

Selon les art. 18 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi vaudoise du 18 mai 1955 d'application de la LP; RSV 280.05), toute décision de l'autorité inférieure de surveillance peut être déférée à l'autorité cantonale supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de sa notification. En l'espèce, le recours du 31 octobre 2024 a été déposé en temps utile, par le plaignant qui a qualité pour recourir. Motivé conformément à l'art. 28 al.

E. 3

LVLP et à la jurisprudence y relative (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1 et les références citées), il est recevable. Les déterminations de l'Office, de même que celles de S. _____ – dès lors que ses intérêts de fait de créancière sont concernés (ATF 138 III 219) – sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP). La réplique spontanée du recourant est également recevable (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1). 2. 2.1 Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par loi, il faut entendre non seulement la LP, mais toutes les ordonnances d'exécution rendues par le Conseil fédéral ou le Tribunal fédéral, et notamment l'ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 88 ad art. 17 LP et les réf. cit.). 2.2 Les conditions de vente peuvent être attaquées, par la voie de la plainte, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées d'après l'usage des lieux et ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux, soit parce qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (cf. art. 134 LP ; TF 5A_388/2024 du 1^{er} octobre 2024 consid. 6.2.1 ; 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2 ; 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1). Sont légitimés à contester les conditions de vente ceux à qui un exemplaire de leur publication a été communiqué, conformément à l'art. 139 LP (TF 5A_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 7B.103/2001 du 4 juillet 2001 consid. 2a ; Gilliéron, op. cit., n. 20 ad art. 134 LP et les références citées). 2.3 2.3.1 La vente forcée d'immeubles peut avoir lieu après une poursuite par voie de saisie, après une poursuite en réalisation de gage, ensuite d'une faillite ou dans le cadre d'un concordat. Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Les conditions de vente, avec l'état des charges, constituent le fondement 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_388/2024 du 1er octobre 2024 consid. 6.2.1 ; TF 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI et par les formulaires obligatoires ORFI 13 P et 13 F (TF 5A_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 5A_464/2023 précité consid. 3.1.2). 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.

2.3.2 Selon les art. 126 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'adjudication est subordonnée à l'observation du principe de l'offre suffisante, d'après lequel l'immeuble ne peut être adjugé que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges et préférables à celles du poursuivant, à savoir le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée (art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1 avec les citations). Sous cette condition, l'adjudication doit avoir lieu même si l'offre décisive est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage (ou valeur vénale présumée en application de l'art. 9 ORFI); en effet, la loi actuelle n'exige plus que l'offre atteigne par surcroît le « prix d'estimation ». Le préposé n'est pas habilité à refuser l'adjudication parce que la somme des créances préférables n'a pas été dépassée d'un montant déterminé ou qu'il estime que le prix proposé n'est pas assez élevé (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1 ; 5A_904/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.2; 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4 avec les citations).

2.3.3 Autre est la question de l'insertion, dans les conditions de vente, d'une mise à prix afin de garantir une réalisation de l'immeuble « de la manière la plus avantageuse ». C'est le lieu de rappeler qu'en vertu de l'art. 134 al. 1 LP, également applicable à la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, il appartient à l'office d'arrêter les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, de façon à obtenir en particulier la somme la plus élevée possible, et qu'en la matière, celui-ci jouit d'une marge d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès sont sanctionnés (TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.2 ; TF 5A_500/2017 du 27 septembre 2017 consid. 5.1 ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2, publié in BLSchK 2017, p. 19 ; TF 7B.260/1999 du 12 janvier 1999 consid. 3). C'est dans ce cadre que la jurisprudence et la doctrine reconnaissent que, pour mettre à l'abri les intéressés « d'une réalisation à vil prix par surprise » qui peut résulter de l'application du principe décrit plus haut de l'offre suffisante ou de la couverture de l'art. 126 LP, le préposé peut fixer dans les conditions des enchères une mise à prix indicative (somme à partir de laquelle il espère recevoir des offres), voire une mise à prix (somme à partir de laquelle les offres sont recevables) (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2 et les réf. cit.; Gilliéron, op. cit., n. 10 ad. art. 126 LP). Se fondant sur les art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI, le Tribunal fédéral considère que l'immeuble ne peut être adjugé que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges et préférables à celles du poursuivant, à savoir le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée (TF 5A_244/2016 précité consid. 4.1).

E. 3.1

En l'espèce, le recourant se trompe lorsqu'il prétend à ce que la valeur d'estimation du gage concorde avec celle du prix d'adjudication minimum : la jurisprudence rendue en la matière

est claire à cet égard (cf. consid. 2.3.2 supra), le débiteur n'ayant aucun droit à ce que l'offre atteigne la valeur d'estimation.

E. 3.2

Le recourant fait valoir la différence importante entre la valeur d'estimation et le prix minimum d'adjudication, qui l'exposerait, vu la valeur des prétentions des créanciers gagistes, à un acte de défaut de biens, ce qu'une vente à un prix supérieur, proche ou égal à la valeur d'estimation du bien, permettrait d'éviter. Il y lieu de donner acte au recourant de cette différence notable de valeur, se chiffrant à 2'250'000 fr., entre l'estimation et le prix minimum d'adjudication. Toutefois, comme le relève l'Office, si le prix minimum d'adjudication était fixé à la valeur d'estimation, la vente, forcée et à date fixe faut-on le rappeler, n'aurait pratiquement aucune chance d'aboutir ; à cela s'ajoute le fait que le débiteur et son épouse vivent sur les lieux, ce qui est de nature à décourager un certain nombre d'acquéreurs potentiels face à l'incertitude sur la date effective de libération des lieux. Or, contre ces arguments, le recourant n'oppose aucun élément concret qui ferait apparaître l'appréciation de l'Office comme abusive ou arbitraire, malgré qu'il se prévaut d'un prix fixé de la sorte, sans toutefois le justifier autrement que par référence à l'estimation, qui n'est, on l'a vu, pas déterminante. D'ailleurs, la décision attaquée a tenu compte, pour admettre partiellement la plainte, du fait que le bien en question était d'un standing plus élevé que la moyenne, après avoir décrit ses caractéristiques essentielles. Or le recourant ne tente ni ne parvient à démontrer l'arbitraire de ces constatations. On rappellera qu'en la matière, tant l'Office que l'autorité de surveillance jouissent d'un large pouvoir d'appréciation et agissent dans le cadre d'une « Kann-Vorschrift » ne s'imposant pas en règle absolue. Or d'une part l'Office a déjà tenu compte de l'opportunité de fixer un prix minimum d'adjudication (et non seulement indicatif), mais l'autorité de surveillance a haussé ce prix de façon non négligeable, en prenant en compte les caractéristiques essentielles de l'immeuble. Ce faisant, il apparaît que l'Office a tenu compte des intérêts opposés du débiteur (à ne pas être soumis, après et malgré la vente, à un acte de défaut de biens) et des créanciers (à recouvrer leurs créances), dans une mesure toutefois nécessaire pour permettre l'avancement de la poursuite dans les meilleures conditions possible. En effet, si la vente n'aboutit pas au prix minimum d'adjudication, une nouvelle vente serait fixée, qui serait soumise au principe de l'offre suffisante. Le recourant échoue donc à démontrer un abus du pouvoir d'appréciation ou l'arbitraire du prix d'adjudication critiquée.

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée.

E. 4.1

Le présent arrêt est rendu sans frais 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]).

E. 4.2

Le recourant requiert l'octroi de l'assistance judiciaire. Il y a lieu de rejeter cette requête, le recours étant manifestement dépourvu de chance de succès, la jurisprudence citée par l'autorité de surveillance de première instance excluant expressément la fixation du prix minimum d'adjudication au niveau de l'estimation de la valeur vénale (art. 29 al. 3 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101] a contrario).

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