

# VD\_GERICHTE FA19.052732 vom 2. September 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-09-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_FA19.052732](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_FA19.052732)

FR: VD\_GERICHTE FA19.052732 du 2 septembre 2020

IT: VD\_GERICHTE FA19.052732 del 2 settembre 2020

## Erwägungen

### E. 3

En droit, les recourantes se plaignent que l'Office des poursuites n'ait pas estimé, ni fixé par avance le montant des sûretés qu'il entendait exiger lors des enchères. Elles invoquent une violation des art. 45 al. 1 et 60 ORFI et 136 LP.

#### E. 3.1

La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP). Conformément à l'art. 134 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, y compris 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, JdT 2002 II 81). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI. L'art. 156 LP, applicable aux enchères consécutives à la poursuite en réalisation du gage, renvoie aux dispositions correspondantes régissant les enchères consécutives à la poursuite par voie de saisie (art. 122-143 LP ; ATF 109 III 37 consid. 2a). Les immeubles sont réalisés aux enchères publiques par l'office des poursuites, qui arrête les conditions des enchères (art. 133 et 134 LP). Selon l'art. 136 LP, le prix d'adjudication est payé comptant ou à terme, mais après six mois au plus. Aux termes de l'art. 45 al. 1 let. e ORFI, les conditions de vente doivent notamment indiquer si et, le cas échéant, jusqu'à concurrence de quelle somme le prix doit être payé comptant, s'il sera accordé un terme conformément à l'art. 136 LP et, dans

- 14 - ce cas, s'il peut être exigé des sûretés, et lesquelles, à fournir par l'adjudicataire lors de la vente ou dans un délai que fixeront les conditions. Les conditions de vente peuvent en effet prévoir le paiement d'un certain montant en espèces et, pour le solde du prix, la fourniture de sûretés (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5e éd., p. 317). Dans le cas où c'est lors de la vente même que le paiement en espèces doit être effectué ou que les sûretés doivent être fournies, les conditions porteront que l'adjudication est subordonnée au paiement des espèces ou à la prestation des sûretés et que, par conséquent, tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication. Par ailleurs, l'art. 60 al. 2 1<sup>ère</sup> phr. ORFI mentionne que si les conditions de vente exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble ne sera adjugé qu'après que le paiement ou les sûretés auront été fournis ; à ce défaut, les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure sera à nouveau créée trois fois et l'immeuble sera adjugé, s'il n'est pas fait une offre supérieure. La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'Office et, en principe, sous la direction du préposé, d'un substitut ou d'un employé. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (Bettschart, in Dallève et al. [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, n° 10 ad art. 126 LP). Il lui

incombe en particulier de vérifier la recevabilité des offres faites par les participants aux enchères (Gilliéron, Commentaire, n. 43 et 55 ad art. 126 LP).

### **E. 3.2**

Par leur grief, les recourantes se plaignent en réalité essentiellement du contenu des conditions de vente. Dites conditions ne peuvent pas être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte après leur dépôt, qu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 123 III 406 consid. 3 ; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109 ; TF 5A\_54/2008 du 30 avril 2008 consid. 3.1).

- 15 - En l'espèce, les conditions de vente ont été notifiées aux recourantes, par le biais de leur conseil, le 20 septembre 2019. Elles n'ont alors pas été attaquées. Elles ont de plus été lues au commencement de la séance du 14 novembre 2019. Les recourantes ne s'y sont pas non plus opposées à cette occasion, ni par la suite de cette séance d'ailleurs. Ainsi, en ce qu'elles se plaignent dans le présent recours, formé le 29 avril 2020, du contenu des conditions de vente, les recourantes présentent un grief tardif et dès lors irrecevable. Au demeurant, ces conditions étaient claires : le ch. 10 des conditions prévoyait expressément que l'office se réservait le droit d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme avait été accordé. Or selon ce chiffre, l'adjudicataire devait le paiement immédiat, avant l'adjudication, de 100'000 fr. sur le prix d'adjudication. Le reste était dû pour le terme de deux mois échéant le 14 janvier 2020. En d'autres termes, l'office pouvait demander des sûretés pour le montant offert dont à déduire 100'000 francs qui devaient être acquittés immédiatement. A cet égard, on relève encore que dès lors que ce solde, comme l'a justement relevé l'autorité de première instance et comme l'admettent les recourantes dans leur écriture (recours, p. 9 2e paragraphe), dépendait de la somme offerte par l'adjudicataire, il ne pouvait être déterminé par l'Office à l'avance, avant que l'offre n'ait été faite. Les sûretés à fournir relatives à ce montant pouvaient en outre d'autant moins être fixées avant ce moment que leur montant dépendait en outre de l'identité de l'auteur de l'offre (dans ce sens, recours, p. 7). Les recourantes invoquent en vain l'art. 45 let. e ORFI : cette disposition exige que la somme à payer au comptant soit indiquée dans les conditions, non expressément le montant des sûretés. S'agissant de ces dernières, l'art. 45 let. e ORFI prévoit que leur nature soit indiquée, non leur montant, ce qui est logique vu ce qui précède. L'ATF 109 III 107 consid. 3b, traduit au JdT 1986 II 23 et invoqué par les recourantes ne leur est non plus d'aucun secours, leur grief fût-il recevable : il ne prescrit en

- 16 - effet pas la fixation des sûretés dans les conditions de vente, mais seulement, dès lors qu'il se réfère au prix d'adjudication, après que celui-ci ait été arrêté. Le recours, traité dans cet arrêt et qui contestait des conditions de vente ne mentionnant pas le montant des sûretés, a par ailleurs été rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Quant au fait que ces sûretés étaient exigibles immédiatement, cela résulte clairement des conditions de vente que les recourantes ont tacitement admises. Dans ces conditions, il convient de relever que lorsqu'il est prévu dans des conditions de vente que l'office se réserve le droit de demander à ce que des sûretés soient versées immédiatement, comme en l'espèce, il incombe à celui qui souhaite acquérir un immeuble - qui plus est lorsqu'il est un fol enchérisseur, qui doit savoir de combien il dispose pour ce faire et jusqu'à quel montant il enchérira -, de prendre les mesures nécessaires pour disposer lors de la vente de sûretés propres à garantir le montant qu'il propose pour la part non couverte par les montants immédiatement versés. En arguant,

malgré leur comportement antérieur, d'une surprise quant au fait que des sûretés à raison du solde ont été demandées à la recourante B. \_\_\_\_\_ Sàrl et en soutenant même que « quand bien même elle aurait pu prévoir que des sûretés lui seraient demandées sans délai, elle ne pouvait ni connaître le délai, ni le montant de celles-ci » (recours, p. 8), les recourantes font donc preuve de mauvaise foi. Enfin, les recourantes font en vain valoir que les montants de sûretés auraient d'autant plus dû être indiqués à l'avance que le préposé n'entendait pas accorder un délai aux enchérisseurs pour s'exécuter. En effet, un tel délai n'a jamais été demandé, la recourante B. \_\_\_\_\_ Sàrl n'ayant notamment pas requis une telle mesure face à la demande de sûretés. L'intention qui est prêtée au préposé n'est ainsi aucunement établie et il ne peut rien en être tiré en droit.

### **E. 3.3**

S'agissant des circonstances dans lesquelles la deuxième vente s'est effectivement passée, la Cour de céans estime que vu le comportement antérieur d'B. \_\_\_\_\_ Sàrl, fol enchérisseur, compte tenu du

- 17 - besoin légitime pour l'office de pouvoir procéder sans plus de retard, dans l'intérêt des créanciers, à la vente de l'immeuble et vu le montant versé immédiatement, la quotité des sûretés demandées à B. \_\_\_\_\_ Sàrl – 400'000 fr. –, correspondant au solde du prix d'adjudication pour lequel B. \_\_\_\_\_ Sàrl obtenait un délai de paiement, ne prête pas flanc à la critique. Les recourantes font valoir que le préposé, lors de la seconde vente, disposait déjà d'un montant de 100'000 fr. que B. \_\_\_\_\_ Sàrl avait versé lors de la première vente. Comme indiqué à plusieurs reprises, ce montant devait couvrir la moins-value sur le prix de la première vente. Celle-ci se serait élevée, vu le prix offert lors de la première vente (570'000 fr.) et le prix offert lors de la seconde (500'000 fr.), à 70'000 francs. Le montant de 100'000 fr. devait également servir à couvrir la perte d'intérêts calculée au taux de 5%, soit un montant d'environ 11'800 fr. (570'000 fr. x 5 % x environ 5 mois / 12 mois) ainsi que les frais relatifs à l'organisation de nouvelles enchères. C'est dire qu'il ne restait au plus sur ce montant que 18'000 fr. à disposition pour servir de sûretés. Ce montant était clairement insuffisant dans les circonstances de l'espèce et ne permet pas de remettre en question la décision prise lors de la vente dès lors que les sûretés requises n'avaient pas été versées.

### **E. 3.4**

Les recourantes reprochent encore au préposé de n'avoir pas suspendu la vente pour que Y. \_\_\_\_\_ puisse « se rendre à la banque afin de retirer le montant requis à titre de sûretés » (recours, p. 10 ch. 2, également ch. 2.2). Il résulte du procès-verbal de vente que dès lors que l'offre d'B. \_\_\_\_\_ Sàrl a été crieée trois fois, la vente a bel et bien été suspendue. B. \_\_\_\_\_ Sàrl a alors été invitée à satisfaire aux conditions de vente. Y. \_\_\_\_\_, interpellée sur le montant des sûretés, a indiqué ne pouvoir les fournir immédiatement comme requis (et comme cela était expressément prévu par les conditions de vente). Elle n'a fait aucune autre observation et n'a notamment pas demandé un délai bref pour aller chercher de l'argent à une banque, ni même mentionné disposer d'avoirs susceptibles

- 18 - d'assurer les sûretés. Dans ces conditions, la décision du préposé de reprendre la vente et de continuer les enchères est conforme au droit, notamment à l'art. 60 al. 2 ORFI. Comme dit ci-dessus, il appartient à l'enchérisseur, qui entend tenter d'acquérir un immeuble lors d'une vente aux enchères prévoyant que l'office pourra demander des sûretés à fournir « immédiatement », de disposer de telles sûretés lors de la vente pour le montant qu'il compte proposer. Cela est d'autant plus clair s'agissant d'un fol enchérisseur. Au

demeurant, celui qui ne s'oppose pas sur le champ à la procédure que l'office adopte lors de la séance d'enchères, s'y soumettant, est mal venu de critiquer celle-ci après coup parce que son issue lui est finalement défavorable (TF 5A\_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.3.2). Enfin, les sûretés devaient être fournies sous forme de cautionnement ou dépôt de titres (ch. 10 let. c des conditions de vente) de sorte qu'un dépôt en espèces, de plusieurs centaines de milliers de francs, tel qu'envisagé par les recourantes, n'aurait pas été conforme aux conditions de vente.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé confirmé. L'arrêt est rendu sans frais judiciaires 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 loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.35).

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