

VD_GERICHTE FA23.054844 vom 5. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_FA23.054844

FR: VD_GERICHTE FA23.054844 du 5 décembre 2024

IT: VD_GERICHTE FA23.054844 del 5 dicembre 2024

Erwägungen

E. 5

Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 2 février 2024 et de décision motivée le 7 mai 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, (ci- après : le premier juge) a rejeté les deux plaintes déposées le 15 décembre 2023 et statué sans frais. Il a rejeté le grief commun aux deux plaintes relatif à la vente en bloc, au motif que les immeubles réalisés n'étaient pas engagés collectivement, que le plaignant ne démontrait pas qu'ils constitueraient une unité économique impliquant une forte diminution de valeur en cas de vente séparée et qu'il n'existait par ailleurs aucune raison objective de vendre ces immeubles en bloc ; comme relevé par l'Administration cantonale des impôts dans ses observations, des ventes séparées seraient susceptibles d'intéresser plus d'amateurs différents et ainsi de faire croître de manière plus favorable les montants

- 8 - dans chacune des enchères. Il a rejeté le grief concernant le prix minimal d'adjudication de la parcelle RF 2[...]1 en relevant que l'adjudication était subordonnée à l'observation du principe de l'offre suffisante, d'après lequel l'immeuble ne pouvait être adjudgé que si l'offre la plus élevée était 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 [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]) et que, sous cette condition, l'adjudication devait avoir lieu même si l'offre décisive était inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage, la loi actuelle n'exigeant plus que l'offre atteigne par surcroît le « prix d'estimation » et le préposé n'étant pas habilité à refuser l'adjudication parce que la somme des créances préférables n'avait pas été dépassée d'un montant déterminé ou parce qu'il estimait que le prix proposé n'était pas assez élevé ; le prix d'adjudication minimum devait ainsi être distingué de l'estimation, qui détermine la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être « la plus élevée possible » ; par ailleurs, comme l'a relevé la banque E. _____ AG dans ses observations, la fixation d'un prix minimum d'adjudication largement supérieur à la créance du créancier-gagiste poursuivant viderait les droits de ce dernier de leur substance dans la mesure où il en résulterait un risque important que, faute d'offres suffisantes à un tel prix, l'immeuble ne soit finalement pas adjudgé et qu'un certificat d'insuffisance de gage soit délivré au créancier-gagiste ; le premier juge a en outre relevé que l'office des poursuites jouissait d'une marge d'appréciation dans la fixation des conditions des enchères, dont seuls l'abus ou l'excès étaient sanctionnés, et qu'en l'espèce, le plaignant n'établissait pas un abus ou un excès d'appréciation dans la fixation du prix minimum d'adjudication. Il a également rejeté le grief relatif au montant de l'enchère minimale de 10'000 fr. de la parcelle RF 2[...]1 en

considérant qu'il n'y avait aucun excès ou abus de l'Office dans sa marge d'appréciation, et que, comme souligné par ce dernier dans ses déterminations, un montant de 50'000 fr. paraissait trop élevé et risquerait de limiter le nombre d'offres qui pourraient être faites lors des

- 9 - enchères. Il a également rejeté le dernier grief relatif à la parcelle RF 2[...]1, concernant la concession du port, en relevant que le plaignant invoquait lui-même que la situation n'était pas définitive puisqu'un recours au Tribunal fédéral aurait été déposé, d'une part, et qu'en tout état de cause, c'était le propriétaire et non l'immeuble réalisé qui bénéficierait d'une telle concession, d'autre part. Enfin, le premier juge a rejeté le grief relatif aux conditions de vente de l'immeuble RF 1[...]7 et à la possibilité d'y exploiter une brasserie, au motif que les conditions de vente contestées ne mentionnaient aucun accessoire.

E. 6

Par acte déposé le 21 mai 2024, la plaignant a recouru contre le prononcé précité, qui lui avait été notifié le 8 mai précédent, par l'intermédiaire de son conseil. Il a requis à titre préalable l'octroi de l'effet suspensif. Au fond, il a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, à l'annulation du prononcé (III), « ce faisant », à l'annulation des adjudications des immeubles en cause (IV) et à la modification des conditions de vente immobilières aux enchères de l'immeuble RF 2[...]1 en ce sens, d'une part, que les enchères forcées se dérouleront selon les modalités requises dans la conclusion V de la plainte déposée concernant cet immeuble (V) et, d'autre part, qu'il est constaté que la concession de port No 143/637 relative à un port privé de plaisance sur le domaine public cantonal et jouxtant la parcelle mise en vente est acquise à l'adjudicataire (VI). Le recourant a produit un lot de pièces sous bordereau et requis la production d'une pièce 50 (procès-verbal d'audition du témoin [...] lors de l'audience du 24 avril 2024 dans la cause en plainte contre les adjudications des immeubles [réf. FA24.010936]). Par décision du 24 mai 2024, prenant date le 27 mai 2024, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif. Par lettre du 8 juillet 2024, L._____ a conclu au rejet du recours. Par acte du 8 juillet 2024, l'Administration cantonale des impôts, pour l'Etat de Vaud, a conclu à l'irrecevabilité des conclusions IV à

- 10 - VI du recours, au rejet de celui-ci pour le surplus et à la condamnation du recourant au paiement d'une amende et/ou des émoluments et débours en application de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, au motif qu'en moins de cinq ans, il avait introduit vingt-sept procédures, dont vingt-trois procédures de plainte sans compter les recours, dans le but de ralentir la procédure de perception et tenter d'atteindre la prescription absolue du droit de percevoir l'impôt. La représentante du créancier a produit un onglet de pièces sous bordereau. Par lettre du 9 juillet 2024, la banque E._____AG a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé. Par acte du 12 juillet 2024, l'Office a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé attaqué. Il s'est déterminé en se référant à son écriture du 5 janvier 2024 et a complété celle-ci sur plusieurs points en relation avec les faits nouveaux allégués par le recourant. Il a produit un onglet de pièces. En droit : I. a) aa) Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification (art. 18 al. 1 LP et art. 28 al. 1 LVLP cum 73 al. 3 LVLP [loi d'application dans le Canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]), le recours a été déposé en temps utile. Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués, de sorte qu'il est conforme aux exigences de l'art. 18 LP et de la jurisprudence y relative en matière de motivation, sous réserve de ce qui sera précisé plus bas au considérant III c) (TF 5A_118/2018 du 7 février

2018 consid. 4.1 et les références citées). bb) Comme le relève à juste titre l'Etat de Vaud, l'objet de la plainte est limité aux conclusions prises devant l'autorité inférieure de

- 11 - surveillance. Or, en l'espèce, le plaignant a ajouté à celles-ci une conclusion IV tendant à l'annulation des adjudications des parcelles en cause. Cette conclusion, exorbitante au litige, est irrecevable. Le recourant ainsi que K. _____ AG ont déposé des plaintes au sens de l'art. 17 LP contre ces adjudications, qui font l'objet de procédures séparées. cc) Le recourant requiert la production du procès-verbal d'audition du 24 avril 2024 du témoin [...] par l'autorité inférieure de surveillance, dans la procédure relative aux plaintes qui ont été déposées contre les adjudications (FA24.010936). Le recourant – pour autant qu'on le comprenne – entend alléguer que ce témoin était intéressé par un achat en bloc des deux parcelles RF 2[...]1 et 1[...]7, mais qu'il a été découragé par le fait que, lors de la visite qui a eu lieu le 26 janvier 2024, la propriétaire de la parcelle voisine RF 2[...]0, [...], aurait perturbé le bon déroulement de la visite en sollicitant la lecture de divers courriers. Or, la question du déroulement de la visite du 26 janvier 2024 ne fait pas l'objet des plaintes présentement litigieuses, qui datent du 15 décembre 2023 ; en outre, le recourant n'expose pas en quoi cette question pourrait avoir une quelconque incidence sur la seule conclusion à laquelle elle paraît pouvoir se rattacher, à savoir la modification des conditions de vente immobilière aux enchères de l'immeuble RF no 2[...]1 en ce sens que les enchères forcées se dérouleront selon les modalités requises dans la conclusion V de la plainte qu'il a déposée en relation avec cet immeuble (enchères séparées et en bloc) ; au demeurant, cette conclusion est irrecevable (cf. infra consid. II c) aa)). Au vu de ce qui précède, cette réquisition sera rejetée, dans la mesure où elle est recevable. b) Les déterminations de l'Office et des créanciers sont également recevables ainsi que les pièces nouvelles produites par eux et par le recourant (art. 28 al. 4 et 31 LVLP). II. a) aa) Le recourant soutient que l'autorité précédente a établi les faits de manière inexacte quand elle a retenu que les deux immeubles en cause ne constituaient pas une unité économique. Il fait valoir qu'au

- 12 - contraire, il est à la fois le propriétaire de la parcelle RF 2[...]1 et celui de la société K. _____ AG, laquelle est propriétaire de la parcelle RF 1[...]7. En outre, les deux parcelles seraient reliées par un chemin souterrain « qui permet de naviguer entre les deux parcelles ». Enfin, la société à laquelle les deux parcelles ont été adjudgées a demandé elle-même qu'en cas d'annulation de la vente de la parcelle RF 2[...]1, celle de la parcelle RF 1[...]7 soit également annulée. Il en déduit qu'il y aurait bien entre les deux parcelles une unité économique. En cas de doute sur ce point, il requiert une inspection locale. Dès lors que les deux parcelles forment une unité économique, il invoque sur le fond une violation de l'art. 108 ORFI. Il fait valoir que le témoin [...] était prêt à offrir la somme de 6'100'000 fr. pour les deux immeubles, mais qu'il n'est pas venu aux séances d'enchères en raison de l'intervention de la propriétaire voisine [...] lors de la visite des immeubles le 26 janvier 2024. bb) L'Etat de Vaud conteste que l'état de fait ait été établi de manière inexacte et, en particulier, que les deux parcelles appartiennent au recourant comme celui-ci tente de le faire croire. Il relève que le recourant, assisté d'un avocat, ne peut pas ignorer que la parcelle RF 1[...]7 appartient à une personne morale, et non à lui-même ; peu importe, dès lors, qu'il soit actionnaire de ladite personne morale, ce qu'il ne prouve d'ailleurs pas ; c'est le recourant qui a vendu en 2018 la parcelle RF 1[...]7 à la société K. _____ AG, suite à une division parcellaire de la parcelle RF 2[...]1 en 2006, comme le prouvent les extraits du Registre foncier produits le 22 décembre 2023 par l'Etat de Vaud ; c'est donc par la volonté

du recourant lui-même que les parcelles ont des propriétaires différents. L'Etat de Vaud soutient que la question de la bonne foi du recourant se pose puisqu'il critique une situation de fait qu'il a lui-même créée. En outre, il déclare ne pas comprendre pour quels motifs le recourant n'a pas fait mention des éléments factuels dont il se prévaut lors des deux expertises qui ont été réalisées avant la vente. Dans la mesure où, sur le fond, le recourant prétend qu'il existe une unité économique entre les deux parcelles et que les arguments qu'il invoque à cet égard sont mal fondés, l'Etat de Vaud en déduit qu'il échoue à établir que l'art. 108 ORFI est violé.

- 13 - cc) Quant à l'Office, à l'instar de l'Etat de Vaud, il rappelle que les immeubles réalisés ne sont pas engagés collectivement et qu'en règle générale, dans ce cas, les immeubles doivent être vendus séparément en vertu du principe de la spécialité des droits réels au sens de l'art. 797 CC (Code civil ; RS 210). Ce n'est qu'exceptionnellement que des immeubles gagés séparément peuvent être réalisés en bloc ou par lots, mais uniquement s'ils forment une unité économique ne pouvant être dissoute sans une forte diminution de valeur. Or, selon l'Office, ces conditions exceptionnelles ne sont pas remplies en l'espèce. Il rappelle à cet égard que les deux parcelles ont des propriétaires différents et que c'est le recourant lui-même qui a morcelé la parcelle de base RF 2[...]1 dont il était propriétaire pour créer la parcelle RF 1[...]7 et qui a ensuite vendu celle-ci à la société K. _____ AG en 2018. L'Office déduit des agissements du recourant et du fait que chaque parcelle est grevée individuellement la volonté de créer deux entités économiques distinctes. Quant à la demande de la société à laquelle les deux parcelles ont été adjudgées, elle a été faite dans le cadre de la plainte que le recourant a déposée contre les adjudications et tend à ce que soit annulée l'adjudication de la parcelle RF 1[...]7 en cas d'annulation de l'adjudication de la parcelle RF 2[...]1 ; l'Office relève que l'adjudicatrice n'a pas requis l'inverse et que sa demande ne traduit tout au plus que sa volonté d'être propriétaire des deux parcelles. Il en déduit qu'il n'existe aucune condition objective pour vendre ces immeubles en bloc. b) aa) 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. Dans le premier cas, les immeubles sont saisis lorsque les meubles ne suffisent pas à couvrir le montant de la créance (art. 95 al. 2 LP). La réalisation a lieu dans les délais prévus aux art. 116 al. 1 et 133 al. 1 LP. L'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 LP). Il dispose d'une certaine marge d'appréciation, mais celle-ci a uniquement

- 14 - pour but la recherche de la solution économiquement la plus avantageuse, permettant de retirer de la vente un prix le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et débiteurs (ATF 128 II 206 consid. 5.2.2 ; ATF 126 III 33 consid. 2). Les conditions de vente peuvent être attaquées par la voie de la plainte et du recours aux autorités de surveillance, notamment au motif qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux (Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 15 ad art. 134 LP). Fondée sur l'art. 15 LP, l'ORFI règle notamment les actes préparatoires (art. 25 à 32), les conditions de vente (art. 45 à 52), les enchères et l'adjudication (art. 53 à 72). Les conditions de vente doivent notamment préciser, lorsque la vente porte sur plusieurs immeubles, si ceux-ci sont mis en vente en bloc, par lots ou par parcelles (art. 45 al. 1 let. b ORFI). Dans la poursuite en réalisation de gage, la réalisation, dans le délai prévu à l'art. 145 LP, est soumise aux mêmes principes (art. 156 al. 1 LP). Les dispositions des art. 106a à 108 ORFI portent sur la réalisation des immeubles en copropriété et sur les droits de gages portant sur plusieurs

immeubles (cf. infra consid. II b) bb)). Dans le cas d'une faillite, l'immeuble tombe dans la masse et est réalisé par l'administration aux enchères publiques ou de gré à gré si les créanciers le jugent préférable (art. 256 al. 1 LP). Les art. 134 à 137 LP sont notamment applicables par analogie aux enchères (art. 259 LP). bb) aaa) Comme on l'a vu au considérant précédent, 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, 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 consid. 4a ; 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. Aux termes de l'art. 45 al. 1 ORFI, outre l'indication du

- 15 - débiteur, du créancier à la requête duquel la réalisation est opérée, du lieu et de la date de la vente et outre la désignation de l'immeuble et de ses accessoires, les conditions de vente doivent renfermer au moins les dispositions suivantes : a) elles doivent spécifier que l'immeuble est vendu avec toutes les charges le grevant d'après l'état des charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) et que les obligations personnelles du débiteur seront déléguées à l'acquéreur en ce qui concerne les dettes non exigibles, pour autant qu'elles subsistent d'après le prix d'adjudication (art. 135 LP) ; b) en cas de réalisation de plusieurs immeubles, les conditions de vente doivent indiquer s'ils seront mis en vente en bloc, par lots ou par parcelles et, éventuellement, la composition des lots et l'ordre des enchères. bbb) Selon l'art. 108 al. 1 ORFI, les immeubles donnés en gage séparément ne peuvent être vendus en bloc ou par lots que lorsqu'ils constituent une unité économique qui ne peut être démembrée sans forte diminution de valeur. Selon l'art. 108 al. 1bis ORFI, la mise à prix en bloc ou par lots devra toujours être précédée de mises à prix séparées pour chaque immeuble ; les derniers enchérisseurs des divers immeubles mis à prix séparément resteront liés par leur offre jusqu'à ce que la mise à prix en bloc ou par lots ait eu lieu ; selon que les mises à prix séparées ou la vente en bloc ou par lots auront donné le prix global le plus élevé, l'adjudication sera prononcée en faveur des plus offrants lors des mises à prix séparées ou du plus offrant lors de la vente en bloc ou des plus offrants lors de la vente par lots. Cette façon de procéder sera, si possible, prévue dans les conditions de vente et dans tous les cas il en sera donné connaissance aux personnes présentes au début des enchères (art. 108 al. 2 ORFI). Les conditions de vente mentionneront en outre que, lors de la mise à prix en bloc, la part au produit de la réalisation revenant à chaque immeuble individuellement devra atteindre au moins le montant de l'offre la plus élevée qui a été faite pour l'immeuble concerné lors de la mise à prix séparée (art. 108 al. 3 ORFI). Lorsque plusieurs immeubles ont été donnés en gage séparément, le créancier doit, s'il veut faire valoir ses créances garanties

- 16 - par gage par la voie de la réalisation forcée, introduire une poursuite séparée pour chacun des immeubles constitués en gage. Des immeubles donnés en gage séparément doivent en règle générale également être réalisés séparément ; ceci correspond au principe de la spécialité du gage des droits réels au sens de l'art. 797 CC (Kren Kostkiewicz, *Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) – Kurzkomentar*, 2e éd. 2024, n. 1 et 2 ad art. 108 VZG, pp. 609-610 ; Schmid-Tschirren, *Basler Kommentar, ZGB II*, n. 1 ad art. 797 ZGB ; Amonn, *Die Rechtsprechung des*

Bundesgerichts im Jahre 1989, pp. 653- 683, spéc. 668 s. [ATF 115 III 55]). Ce n'est qu'à titre exceptionnel que des immeubles donnés en gage séparément peuvent être réalisés en bloc ou par lots, parce qu'ils forment une unité économique et qu'une séparation ne pourrait se faire sans qu'il en résulte une forte diminution de valeur (Kren Kostkiewicz, op. et loc. cit.). Il s'agit d'une règle qui vaut dans l'intérêt des créanciers et du débiteur (ibidem). La notion d'unité économique était notamment utilisée en matière de droit des successions dans le domaine agricole avant l'entrée en vigueur de la version actuelle de l'art. 108 al. 1 ORFI ; était alors considérée comme unité économique toute entreprise agricole qui pouvait être exploitée de manière rentable depuis un centre commun par les mêmes forces de travail et sans effort démesuré (ATF 107 II 319 consid. 4). La caractéristique de l'exploitation commune ne doit pas nécessairement être remplie pour pouvoir admettre une unité économique en présence de plusieurs immeubles ; une telle unité existe déjà lorsque l'unité spatiale ou fonctionnelle des immeubles engendre une valeur ajoutée qui se répercutera finalement aussi sur le produit de la vente (ibidem). cc) 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_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2 ; 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1). Seule la contestation des conditions d'enchères permet d'examiner la décision qui a été prise par l'office des poursuites de procéder à une mise à prix en bloc ou par

- 17 - lots (TF 7B.109/2003 consid. 1.2). Une plainte contre l'adjudication ne permet toutefois plus de faire valoir que la mise en vente aurait dû intervenir séparément pour chaque immeuble donné en gage séparément ou en bloc (TF 7B.109/2003 consid. 1.2). c) aa) En l'espèce, il n'est pas contesté que la plainte déposée par le recourant contre les conditions de vente de l'immeuble RF 2[...]1 était recevable dans la mesure où les conditions contestées concernaient cet immeuble. L'Etat de Vaud se prévaut de ce que le recourant demande uniquement la modification des conditions de vente de l'immeuble RF 2[...]1, et non plus de celles de l'immeuble RF 1[...]7, et réclame toujours la vente en bloc des deux immeubles, de sorte que l'acte de recours serait « difficilement applicable » dans la mesure où il serait impossible de parvenir à la solution préconisée par le recourant sans modifier également les conditions de vente de l'immeuble RF 1[...]7 qui ne sont plus contestées. Il en résulterait que la conclusion V du recours serait irrecevable. Ce grief est fondé. En effet, dans la conclusion V de son acte de recours, qui reprend in extenso la conclusion V de sa plainte contre les conditions de vente de l'immeuble RF 2[...]1, le recourant a requis que les immeubles RF 2[...]1 et 1[...]7 soient successivement vendus de manière séparée et que « celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première vente restera lié jusqu'à la fin de la seconde vente et les biens seront attribués au plus offrant en comparaison des prix obtenus par la vente individuelle de chacun des deux objets versus la vente en bloc de ces deux objets ». Il s'ensuit que, pour être admise, la conclusion V de l'acte de recours supposerait que les conditions de vente de la parcelle RF 1[...]7 soient également modifiées (cf. art. 134 et 135 LP ainsi que 45 al. 1 let. b ORFI). Or, ces conditions de vente ne sont plus contestées par le recourant, qui n'a pas recouru contre le rejet de la plainte qu'il avait déposée sur ce point. Sauf à éluder les règles sur le délai de recours de l'art. 18 LP, il n'est pas possible à la cour de céans d'admettre la recevabilité de conclusions qui touchent des conditions de vente non contestées. La conclusion V de l'acte de recours doit donc être écartée. Il

- 18 - en va de même de la réquisition du recourant tendant à ce que, en cas de doute sur le fait que les deux parcelles forment une unité économique, la cour de céans procède à une inspection locale. Au vu de l'irrecevabilité de la conclusion V de l'acte de recours, cette réquisition perd son objet. bb) De toute manière, ladite conclusion V aurait manifestement dû être rejetée, pour les motifs exposés par la décision attaquée et les déterminations des créanciers et de l'Office. Contrairement à ce que laisse entendre le recourant pour la première fois dans son acte de recours, il n'est pas le propriétaire des deux immeubles en cause. Certes, il fait valoir qu'il est le « propriétaire » de la société K. _____ AG. Il ne précise pas ce qu'il entend par là, ni ce qu'il entend en déduire factuellement ou juridiquement. S'il entend invoquer qu'il en est l'actionnaire unique, il lui incombait d'en apporter la preuve, ce qu'il n'a pas fait. Quoi qu'il en soit, il ne saurait échapper au recourant, qui est assisté d'un avocat, que le principe est que lorsqu'une personne fonde une société anonyme ou en est l'actionnaire unique, il y a deux sujets de droit distincts avec des patrimoines séparés, la personne physique d'une part et la personne morale de l'autre (ATF 144 III 541 consid. 8.3.1). Le recourant ne fait pas valoir que le principe de la transparence (Durchgriff) pourrait faire échec à la dualité existant entre lui-même et la société K. _____ AG, et on voit mal que ce puisse être le cas. Dans ces conditions, il faut bien partir du principe que les deux immeubles litigieux appartenaient à des propriétaires distincts. Il en va de même des créanciers gagistes qui ont engagé des poursuites en vue de faire réaliser lesdits immeubles, qui étaient différents. C'est parce que les créanciers poursuivants étaient distincts, que les immeubles avaient été donnés en gage pour des créances différentes et que les propriétaires desdits immeubles étaient différents que les poursuites en réalisation et les ventes aux enchères ont été distinctes (cf. art. 797 et 816 CC ; cf. supra consid. II b) bb)). Le recourant conteste certes le fait, retenu par l'autorité inférieure, que les immeubles en cause ne formaient pas une unité

- 19 - économique. Il ne fait toutefois valoir aucun argument sérieux, factuel ou juridique, propre à rendre vraisemblable le contraire. Le fait que les immeubles seraient reliés par un passage souterrain ne repose que sur ses dires. En particulier, il ne précise pas quel passage des deux expertises judiciaires serait probant à cet égard. De toute manière, un tel passage serait insuffisant pour déduire l'existence d'une unité, et a fortiori d'une unité « économique », étant relevé que le recourant n'amène aucun début d'argument pour alléguer et établir le caractère économique de cette prétendue unité. Enfin, il n'est pas possible de déduire quoi que ce soit d'objectif de la déclaration de l'adjudicataire dont se prévaut le recourant. Il faut bien plutôt déduire du fait que le recourant a morcelé la parcelle RF 2[...]1 en deux parcelles RF 2[...]1 et 1[...]7, puis s'est dessaisi de la parcelle ainsi nouvellement créée RF 1[...]7, qu'il admettait lui-même que ces deux immeubles ne formaient pas une unité et pouvaient suivre un sort séparé. Cette conclusion est renforcée par le fait que le recourant, alors qu'il est assisté d'un avocat, n'a pas contesté la décision de l'autorité inférieure de surveillance rejetant sa plainte en relation avec les conditions de vente de l'immeuble RF 1[...]7 ; or, s'il considérait vraiment de bonne foi que les deux immeubles constituaient une unité économique comme il le soutient, il aurait également recouru contre cette décision. A supposer recevable, la conclusion V du recours devrait donc être rejetée. Faute de tout doute au sujet de l'absence d'unité économique entre les deux immeubles, la réquisition tendant à ce que la cour de céans procède à une inspection locale devrait ainsi, elle aussi, être rejetée. Au vu de ce qui précède, c'est manifestement à tort que le recourant soutient que l'état de fait a été établi de manière inexacte, d'une part, et que l'art. 108 ORFI aurait été violé, d'autre part. L'Office n'a pas violé l'art. 134 LP en arrêtant les conditions

de vente de l'immeuble en cause RF 2[...]1. Il s'ensuit que, même recevables, les griefs du recourant auraient dû être rejetés. III. a) aa) Le recourant soutient que c'est à tort que l'Office a refusé de faire figurer dans les conditions de vente de l'immeuble RF

- 20 - 2[...]1 « que la concession de port No 143/637 relative à un port privé de plaisance sur le domaine public cantonal serait acquise à l'adjudicateur ». Il admet qu'il est vrai que le bénéficiaire de la concession est le propriétaire. Il soutient que cette concession a été renouvelée et qu'il est primordial « de le faire figurer dans les conditions de vente du fait que c'est à même de faire venir davantage de personnes à la vente aux enchères ». Il prétend avoir « démontré facture à l'appui la possibilité de renouveler la concession de port » ; il déclare que cette concession « sera renouvelée moyennant plusieurs petits travaux pour lesquels la mise à l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition, démontrant de ce fait la possibilité de renouveler ». bb) L'Etat de Vaud se réfère au prononcé attaqué. Il souligne que les explications du recourant concernant le port de plaisance sont confuses et ne permettent aucunement de savoir si la concession a été renouvelée ou si elle doit l'être moyennant plusieurs travaux et qu'a fortiori, il n'en ressort pas quelle était la situation à la date de la publication des conditions de vente. cc) Se référant à ses précédentes déterminations, l'Office soutient que, comme l'indique le ch. 23 let. j des conditions de vente dont le recourant demande la modification, c'est le propriétaire et non l'immeuble réalisé qui bénéficie d'une concession d'un port privé de plaisance sur le domaine public cantonal, concédée par la Direction générale de l'environnement. L'Office en déduit qu'il n'est pas légitimé à assurer à l'adjudicataire le transfert de cette concession et que le fait que le renouvellement de cette concession soit en cours n'y change rien. b) Comme on l'a vu (cf. supra consid. II b) bb)), l'Office arrête les conditions de vente selon le droit fédéral (art. 135 à 137 LP; art. 45 ss ORFI), ainsi que d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 al. 1 LP). En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès sont sanctionnés (cf. supra consid II b) aa) ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2026 consid. 4.2, publié in

- 21 - BISchK 2017 pp. 19 ss ; Piotet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 4 ad art. 134 LP ; CPF 15 juin 2017/13). c) En l'espèce, le recourant ne conteste pas le raisonnement fait par l'autorité inférieure, que ce soit au niveau factuel ou juridique. Il se contente de procéder par affirmations non étayées et ne cherche pas à démontrer que l'autorité inférieure aurait mal appliqué le droit, en particulier l'art. 135 al. 1 LP - qui régit le contenu des conditions des enchères. A fortiori ne cherche-t-il pas à démontrer que l'office aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'application de l'art. 134 LP. Manifestement, le recourant ne fait valoir aucun grief recevable au sens de la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral sur l'art. 18 LP (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2 ; CPF 25 juillet 2023/22 du 25 juillet 2023). Au surplus, et en tout état de cause, le recourant n'invoque pas ni ne démontre que la concession en cause - dont le renouvellement n'est pas établi - passerait à l'acquéreur avec la propriété de la chose, à l'instar par exemple du contrat de bail en vertu de l'art. 50 ORFI. Le grief à l'appui de la conclusion VI est irrecevable et aurait dû être rejeté de toute façon. IV. a) Le recours doit ainsi être rejeté dans la mesure de sa faible recevabilité. b) aa) L'Etat de Vaud conclut à ce que le recourant soit condamné au paiement d'une amende et/ou aux émoluments en application de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP. Il cite un extrait d'un jugement du Tribunal de Sierre selon lequel le recourant avait déposé douze plaintes LP devant lui entre 2021 et 2023, et soutient que la plainte LP contestant les conditions de vente du 5 décembre 2023 ainsi que

le présent recours sont dénués de fondement juridique admissible et « n'ont une fois de plus pour seul but que de retarder la procédure et obtenir la prescription du droit de

- 22 - percevoir l'impôt ». Il s'agirait d'une instrumentalisation de la justice qui devrait être réprimée. bb) Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites. La partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours. Se verra reprocher un comportement téméraire ou de mauvaise foi celui qui - en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, principe aussi applicable en procédure - forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite (ATF 127 III 178 consid. 2a ; TF 5A_438/2020 du 15 juin 2020 consid. 5.1 ; 5A_350/2017 du 28 juillet 2017 consid. 3.7). Il s'agit ainsi de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution forcée et les procédés dilatoires, dont le devoir général d'agir de bonne foi implique de s'abstenir (Gilliéron, op. cit., vol. I, 1999, n. 19 ad art. 20a LP), tels que le dépôt d'un recours voué d'emblée à l'échec, la multiplication d'actes peu intelligibles, le fait de soulever des griefs « tous azimuts » faisant fi des règles de compétence des juridictions saisies (TF 7B.105/2005 du 3 août 2005 consid. 3.2). La condamnation aux frais ou à une amende en vertu de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP relève du (large) pouvoir d'appréciation de l'autorité de surveillance, dont l'exercice n'est revu en instance fédérale qu'avec retenue (TF 5A_438/2020 du 15 juin 2020 consid. 5.1 ; 5A_640/2014 du 16 octobre 2014 consid. 4). cc) En l'espèce, contrairement à une procédure de plainte précédente, l'Etat de Vaud ne se fonde pas sur l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP pour conclure à la réforme du prononcé attaqué (cf. CPF 10 août 2023/23 : recours irrecevable), mais pour que la témérité du recourant soit reconnue dans le cadre de la présente procédure de recours.

- 23 - Il est vrai que les arguments du recourant sont tous irrecevables ou dépourvus de substance. En outre, la cour de céans a statué à trois reprises en 2023 et 2024 sur des recours qu'il a déposés dans le cadre de plaintes relatives à la réalisation des immeubles en cause (CPF 21 février 2024/7 : recours irrecevable) ou du seul immeuble RF 2[...]1 (CPF 20 octobre 2023/30 : recours rejeté pour défaut de production de pièces établissant les travaux allégués dans le port ; CPF 1er mai 2023/11 : recours rejeté pour tardiveté de la plainte et défaut de fondement de la nullité alléguée). Vu le contenu du recours, on peut admettre qu'on a affaire à la réitération du dépôt d'actes similaires - à savoir irrecevables ou manquant de substance - et que la volonté du recourant a été en 2023 et 2024 de ralentir la vente forcée de l'immeuble RF 2[...]1 dont il est le propriétaire, et non de faire valoir de bonne foi des arguments dignes de protection devant l'autorité de céans. Il s'agit d'un comportement qui peut être qualifié de téméraire. Pour ce motif, la cour inflige au recourant une amende de 750 francs. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]). Le recourant est toutefois expressément avisé que d'éventuels procédés ultérieurs qui seraient téméraires se verraient taxés des frais, en plus d'une amende qui pourrait être plus élevée.

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