

VS_GERICHTE LP 11 30 vom 21. Februar 2012

VS Kantonsgericht, 2012-02-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_LP 11 30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_LP_11_30)

FR: VS_GERICHTE LP 11 30 du 21 février 2012

IT: VS_GERICHTE LP 11 30 del 21 febbraio 2012

Regeste

JUGCIV LP 11 30 JUGEMENT DU 21 FEVRIER 2012 Tribunal cantonal du Valais
Autorité supérieure en matière de LP La juge Françoise Balmer Fitoussi, assistée de
Bénédicte Airiau, greffière statuant sur recours interjeté par X_____, recourante
contre la décision rendue le 29 août 2011 par la juge du district de A_____ en qualité
d'autorité inférieure, statuant sur la plainte déposée par X_____ contre la vente aux
enchères du 19 mai 2011 relative à l'immeuble mis en gage dans le cadre des poursuites nos
uuuuu et vvvvv introduites à l'instance de Y_____, intimée

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal fonctionne en qualité d'autorité supérieure en matière de plainte (art. 19 al. 1 1ère phrase LALP). Il connaît ainsi des recours (art. 18 LP) formés contre les décisions rendues par le juge de district, comme autorité inférieure en matière de plainte (art. 17 al. 1 LP). En cette matière, la cause peut être confiée à un juge unique (art. 19 al. 1 3ème phrase LALP).

E. 1.1

La qualité pour recourir- qui doit être examinée d'office - est reconnue à celui qui avait, devant l'autorité inférieure, qualité à la plainte et à toute personne ou autorité de poursuite, qui fait valoir un intérêt digne de protection, direct, actuel et réel à la suite de la décision de l'autorité inférieure. Pour que le recours soit recevable, les personnes concernées doivent remplir les mêmes conditions subjectives que celles mises à la recevabilité de la plainte. A cet égard, seul celui qui peut faire valoir son propre droit ou celui d'un tiers possède la capacité de recourir (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 26, 27 et 30 ad art. 18 LP).

E. 1.2

En l'occurrence, la voie du recours à l'autorité supérieure en matière de plainte est ouverte, dès lors que la recourante conteste une décision prise par l'autorité inférieure. Celle-ci est directement atteinte par le prononcé querellé, qui a rejeté sa plainte. La décision a été communiquée à la recourante le 31 août 2011, si bien que le dépôt du recours, remis à la poste le 8 septembre 2011 respecte le délai légal de dix jours (art. 18 al. 1 LP et 26 al. 1 LALP). Le recours, qui satisfait en outre les exigences de l'article 22 LALP, est ainsi recevable.

E. 2.1

Les conditions de recevabilité de la plainte au sens de l'article 17 LP doivent être examinées d'office non seulement par l'autorité inférieure mais aussi par l'autorité supérieure de

surveillance (ATF 110 III 86; Gilliéron, op. cit., n. 26 ad art. 20a LP). Aux termes de cette disposition, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par mesure, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète; il s'agit d'un acte matériel qui a pour objet la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 116 III 93 et les références). Cette définition doit être interprétée largement (ATF 22 II 893). Elle vise également les dispositions ou mesures requises par les intéressés ou entrant en considération pour autant que le rejet soit exprimé expressément ou qu'il ressorte sans équivoque de la manière de procéder de l'office (ATF 109 III 17). Il faut en outre que le plaignant justifie d'un intérêt actuel, c'est-à-dire que la mesure ou la décision attaquée puisse être rectifiée (ATF 120 III 108 consid. 2).

- 6 -

E. 2.2

En l'occurrence, la vente aux enchères a eu lieu le 19 mai 2011. La plainte, remise à la poste le 28 mai 2011, est intervenue dans le délai légal péremptoire de dix jours de l'article 17 al. 2 LP, étant précisé que ce délai a commencé à courir dès que la plaignante a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a LP). Partant, c'est à bon droit que l'autorité inférieure est entrée en matière, étant précisé que l'intéressée avait un intérêt actuel et réel à obtenir l'annulation de la mesure querellée, qui constatait l'adjudication de l'immeuble dans lequel elle dispose d'un contrat de bail.

E. 3

La recourante reproche en premier lieu à l'autorité inférieure d'avoir déclaré irrecevables ses observations du 22 août 2011, car déposées hors délai.

E. 4

Le délai de recours est un délai légal. Cela signifie qu'il faut déposer le recours, motivé de manière suffisante, dans ce délai. Une écriture complémentaire déposée après l'échéance du délai de recours ne peut plus être prise en considération, même si elle a été annoncée dans la déclaration de recours formée en temps utile (ATF 126 III 30, consid. 1b).

E. 5

C'est dès lors à bon droit que l'autorité de première instance a déclaré irrecevables les nouveaux griefs contenus dans l'écriture du 22 avril 2011. Partant, le recours doit être rejeté sur ce point. La recourante reproche ensuite à l'autorité inférieure d'avancer des faits dont elle n'est pas certaine. La première juge n'aurait ainsi pas établi que l'intimée avait versé l'avance de frais avant la vente aux enchères.

E. 6

On peine à comprendre ce que la recourante entend obtenir par ce grief. Celui-ci apparaît de toute façon irrecevable, dans la mesure où elle n'a pas d'intérêt à se plaindre d'un éventuel défaut d'avance de frais. La recourante estime ensuite que la juge de district a violé le droit, dans la mesure où elle n'a pas constaté que la décision du préposé de ne pas interrompre les enchères était inopportune. Selon elle, la procédure de vente aux enchères ne se serait pas déroulée conformément aux dispositions légales, si bien qu'elle devrait être annulée. Comme l'a relevé l'autorité inférieure, on ne discerne pas de quoi entend se plaindre la

recourante. Contrairement à ce que soutient cette dernière, les enchères doivent se dérouler sans interruption, notamment pour éviter que les enchérisseurs directement concernés ne s'entendent pour fausser le jeu des enchères (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 126 LP ; art. 61 al. 1 ORFI). Force est donc de constater que l'office a correctement appliqué la procédure de vente aux enchères, n'ayant aucune obligation de laisser s'exprimer les personnes présentes lors de la vente. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. D'une part, sa représentante n'a pas pu s'exprimer lors de la vente aux enchères ; d'autre part, elle n'a pas pu consulter le dossier lorsqu'elle s'est rendue à l'office des poursuites le 13 mai 2011, celui-ci n'ayant été restitué par le Tribunal cantonal que le 19 mai 2011,

- 7 -

soit le jour de la vente aux enchères. La recourante invoque ainsi une violation de l'article 134 al. 2 LP.

E. 6.1

Aux termes de l'article 134 al. 2 LP, les conditions de la vente aux enchères restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office, où chacun peut en prendre connaissance. Le délai minimal de dix jours correspond au délai de plainte contre les conditions de vente – et contre l'état des charges, ainsi qu'au délai pour contester l'état des charges –, délai qui doit être échu avant le jour des enchères. L'inobservation du délai de dépôt des conditions de vente n'entraîne pas la nullité des enchères, mais peut entraîner leur annulation sur plainte (Gilliéron, op. cit., n. 24-26 ad art. 134 LP et les réf.).

E. 6.2

Il est vrai que, lorsque la recourante s'est présentée à l'office le 13 mai 2011, le dossier avait déjà été transmis au tribunal du district de A_____, puis au Tribunal cantonal. Elle pouvait toutefois demander à le consulter auprès de l'une de ces deux instances. C'est d'ailleurs ce qu'elle a fait le 19 août 2011 (cf. dossier SIO LP 11 626, p. 56). Si la recourante entendait contester le fait de n'avoir pas pu prendre connaissance des conditions de la vente aux enchères auprès de l'office, il lui appartenait de déposer une plainte, dans les dix jours dès sa visite à l'office, et non pas d'attendre la réalisation de la vente aux enchères. Partant, le reproche formulé par la recourante est tardif, et donc irrecevable. En outre, et contrairement à ce qu'elle prétend, X_____ a pu prendre connaissance des conditions de vente avant la vente aux enchères. En effet, dans son courrier du 16 mai 2011 adressé à l'office, elle indique qu'une copie du procès-verbal de vente aux enchères de poursuite en réalisation de gage (formulaire ORFI 13 P) lui avait été remise. Or, ce document contient justement les conditions de vente (cf. dossier office, p. 947). Partant, elle disposait d'un délai de dix jours dès la remise par l'office du procès-verbal de vente pour déposer une plainte. S'agissant de son droit d'être entendue lors de la vente aux enchères, la recourante n'a pas démontré qu'elle, respectivement sa représentante, aurait dû être préalablement entendue avant la mise en œuvre de la vente. Qui plus est, elle a pu s'exprimer à chaque étape de la procédure de réalisation de l'immeuble en cause, preuve en est les différentes procédures engagées auprès du tribunal du district, de l'autorité de céans, voire du Tribunal fédéral. Par conséquent, le grief de violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

E. 7

Dans un grief supplémentaire, la recourante reproche à l'autorité inférieure de ne pas avoir relevé que l'office avait violé la loi en accordant à l'intimée le bénéfice de la double mise à prix. Pour cette raison, et parce que son bail à loyer aurait été ignoré, la vente aux enchères devrait être annulée.

E. 7.1

Aux termes de l'article 142 LP, lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une charge foncière ou d'un droit personnel annoté sans le consentement d'un créancier gagiste de rang antérieur et que le rang antérieur du droit de gage résulte de

- 8 -

l'état des charges, le créancier gagiste peut demander, dans les dix jours dès la notification de l'état des charges, que l'immeuble soit mis aux enchères avec ou sans la charge (al. 1). Si le rang antérieur du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges, il n'est donné suite à la demande de double mise à prix que lorsque le titulaire d'un droit en cause a reconnu le rang antérieur ou que le créancier gagiste a ouvert action en constatation du rang antérieur au for du lieu de situation de l'immeuble dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges (al. 2). Si le prix offert pour l'immeuble mis aux enchères avec la charge ne suffit pas à désintéresser le créancier, ce dernier peut requérir la radiation de la charge au registre foncier dès lors que l'immeuble ainsi dégrevé devient réalisable à un prix supérieur. L'excédent, une fois le créancier désintéressé, est destiné en premier lieu à désintéresser l'ayant droit jusqu'à concurrence de la valeur de la charge (al. 3). La jurisprudence admet l'application de l'article 142 LP aux baux, annotés ou non. Cette disposition ne s'applique toutefois qu'aux baux dont la durée résiduelle est supérieure à trois ou six mois, durée correspondant respectivement aux délais de congés légaux pour les habitations et les locaux commerciaux (CdB 2000, p. 104, DB 2000 47). L'acquéreur a la faculté, après la double mise à prix, de résilier le bail pour le prochain terme légal même s'il n'invoque pas un besoin urgent (ATF 125 III 123).

E. 7.2

En l'espèce, si la procédure de double mise à prix a été engagée, ce n'est pas en raison du contrat de bail conclu entre B_____ et X_____ le 25 août 2010, mais de celui passé entre B_____ et D_____ le 31 mars 1995, modifié par convention du 10 janvier 2001 et par avenant du 31 décembre 2002 (p. 808). Cela ressort de l'état des charges du 15 avril 2011 (dossier de l'office, p. 951 ss) qui a été adressé par l'office aux personnes concernées (dossier de l'office, p. 1028). Si la recourante entendait contester cet état des charges, afin que son bail y soit mentionné, il lui appartenait de former opposition, dans les dix jours dès réception de la communication. Le grief relatif à l'état des charges doit ainsi être considéré comme tardif. Au vu de ces éléments, force est d'admettre que c'est à juste titre que la procédure de double mise à prix a été engagée. Il n'appartient en outre pas à l'autorité de céans de se prononcer sur la validité du contrat de bail passé entre B_____ et X_____, ni sur la reconnaissance de celui-ci, comme le souhaiterait la recourante.

E. 8

Dans son ultime grief, la recourante reproche à l'autorité inférieure de ne pas avoir considéré que les manœuvres de l'intimée étaient contraires à la loi. Elle estime en effet subir un grave préjudice, dans la mesure où elle « perd » la cédule hypothécaire de 620'314 fr. dont elle était porteur. Elle conteste également le prix d'adjudication de l'immeuble de

1'350'000 fr., celui-ci étant nettement inférieur à la valeur de réalisation estimée par les experts (2'000'000 fr.), ainsi qu'à l'offre faite par Y_____ (1'950'000 fr.). Elle demande à être reconnue comme créancière gagiste.

- 9 -

Comme en première instance, la recourante se contente d'alléguer des manœuvres illicites de la part de l'intimée, sans préciser pour autant en quoi celles-ci consisteraient. Dans la mesure où X_____ prétend que la vente aux enchères aurait été simulée, son grief doit être rejeté. En effet, l'office a parfaitement respecté la procédure de vente aux enchères. L'intimée était certes la seule personne à présenter une offre pour l'achat de l'immeuble en question, mais cela ne remet pas en cause la validité de la vente. La loi n'exige pas la présence de plusieurs enchérisseurs lors de la vente. Il convient de rappeler à la recourante que la vente aux enchères publiques se déroule selon le principe de l'offre suffisante (art. 126 LP, applicable par renvoi de l'art. 142aLP). Ainsi, l'adjudication ne peut intervenir que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage (exigibles ou non) qui ont été revendiqués avec succès et qui sont préférables à celles du poursuivant (CR LP- Betschart, n. 2 ad art. 126 LP). En l'occurrence, l'offre de Y_____, seul acheteur présent, devait être qualifiée de suffisante, l'office ayant décidé d'une mise à prix indicative de 31 fr. 10 (montant correspondant aux créances garanties par un gage préférable à celui de l'intimée ; p. 947). S'agissant de la reconnaissance de sa cédule hypothécaire au porteur, la recourante ne démontre pas en quoi la décision attaquée serait contraire au droit. Comme l'a rappelé à juste titre l'autorité précédente, le point de savoir si la recourante, en tant que titulaire d'une cédule hypothécaire, pourra prétendre à une partie du produit de réalisation sera traité dans le cadre de l'établissement de l'état de collocation et du tableau de distribution. Il appartiendra dès lors à la recourante de contester ces mesures le moment venu, si elle entend encore se plaindre d'avoir « perdu » sa cédule hypothécaire. Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le recours formé par X_____ doit être rejeté.

E. 9

Dans la mesure où il a été statué sur le recours, la requête d'effet suspensif est sans objet.

E. 10

Conformément aux art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émoluments ou frais, ni d'allouer de dépens.

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