

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 14 septembre 2009

Présidence de M. HACK, vice-président
Juges : Mme Carlsson et M. Denys
Greffier : Mme Joye

Art. 17 al. 2 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **K.**_____, à Bex, contre la décision rendue le 17 mars 2009 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, déclarant irrecevable sa plainte du 19 janvier 2009 contre les conditions de vente déposées le 2 décembre 2008 à l'**OFFICE DES POURSUITES ET FAILLITES D'AIGLE**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

A. La société Y. _____ SA, dont le siège est à Rennaz, fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 418'941 de l'Office des poursuites et faillites d'Aigle (ci-après : l'office), introduite à la réquisition de la Banque [...] (ci-après : [...]). Le gage est constitué par les parcelles nos [...] et [...] de la Commune de Rennaz et nos [...], [...] et [...] de la Commune de Noville.

K. _____ allègue être l'actionnaire unique et créancier de la société Y. _____ SA.

Le 7 mai 2008, la [...], créancière hypothécaire, a requis la vente des parcelles susmentionnées. Par avis du 19 août 2008, l'office a fixé la vente aux enchères au 27 novembre 2008.

Par jugement du 3 septembre 2008, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé, pour avoir lieu le 21 août 2008 à 16.30 heures, la faillite sans poursuite préalable de la société Y. _____ SA. L'office a alors suspendu les opérations en vue de la vente aux enchères. L'intéressée a fait recours contre la décision de faillite. L'effet suspensif a été prononcé le 15 septembre 2008 par le Président de la Cour des poursuites et faillites. Par courrier adressé à l'office le 10 octobre 2008, la [...] a requis la reprise de la procédure de réalisation de gage.

Par avis paru dans la FOSC et la FAO du 24 octobre 2008, l'office a publié les enchères en indiquant, notamment, que la vente aurait lieu le 2 février 2009, à 14h00, et que les conditions de vente seraient déposées au bureau de l'office le 2 décembre 2008 et pourraient être attaquées par la voie de la plainte dans un délai de dix jours dès la date du dépôt.

Le 2 décembre 2008, l'office a adressé aux parties un procès-verbal de vente immobilière aux enchères, précisant que les conditions de vente étaient déposées à l'office le même jour. Y figure l'estimation de l'office des cinq parcelles, par 3'076'000 fr., selon rapport d'expertise.

Les conditions de vente prévoient notamment que le jour des enchères, l'adjudicataire devrait payer 600'000 fr. à titre d'acompte, ainsi que 5'000 fr. à titre de provision pour les frais, le solde devant être versé au plus tard le 2 avril 2009. Elles précisent également que les immeubles mis en vente font l'objet d'un bail à ferme, inscrit au registre foncier, conclu le 24 février 2005 avec la société [...], devenue la société [...] le 18 mai 2007, pour une durée de neuf ans, du 1^{er} mars 2005 au 28 février 2014.

Par arrêt du 22 janvier 2009, la Cour des poursuites et faillites a réformé le jugement rendu le 3 septembre 2008 en ce sens que la faillite de la société [...] n'est pas prononcée.

B. Le 19 janvier 2009, K._____ a déposé plainte contre les conditions de vente précitées et conclu à ce qu'il soit ordonné à l'office « d'annuler la vente aux enchères prévue le 2 février 2009 et de modifier les conditions de vente pour la prochaine vente aux enchères en abaissant l'acompte à verser à fr. 100'000.- et en indiquant que les enchères feront l'objet d'une double mise pour supprimer tous les baux à ferme inscrits au registre foncier ou non inscrits. ».

Le 23 janvier 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé l'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 25 février 2009, l'office a fait valoir que la plainte, tardive, était irrecevable et a conclu à son rejet.

Par prononcé du 17 mars 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a constaté que la plainte formée le 19 janvier 2009 par K._____ était irrecevable (I) et dit que la décision était rendue sans frais et sans dépens (II).

Par acte motivé du 30 mars 2009, K._____ a recouru contre ce prononcé, concluant à son annulation, à ce qu'il soit ordonné à l'office de ne pas mentionner l'inscription du bail au registre foncier pour la vente aux enchères des terrains d'Y._____ SA et à ce que le versement initial lors de l'adjudication soit fixé à 100'000 francs. A l'appui de son recours, il a produit neuf pièces.

Par lettre du 7 avril 2009, l'ECA s'en est remis à justice.

La [...] a déposé des déterminations le 22 avril 2009, accompagnées de trois pièces, et conclu à l'irrecevabilité subsidiairement au rejet du recours et à ce que le recourant soit condamné à une amende de 1'500 fr. et les émoluments et débours mis à sa charge.

Le 30 avril 2009, l'office a confirmé ses déterminations de première instance et conclu au rejet du recours.

Le 4 mai 2009, la société [...] a conclu à l'irrecevabilité subsidiairement au rejet du recours et à ce que le recourant soit condamné à une amende de 1'500 fr. ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours.

En droit :

1. Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP, 28 al. 1 et 73 al. 1 et 3 LVLP) et comportant l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable formellement, ainsi que les pièces nouvelles

produites à son appui (art. 28 al. 4 LVLP). Il en va de même des écritures et pièces déposées par les autres parties.

2. a) La plainte contre une mesure de l'office doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure attaquée (art. 17 al. 2 LP). Le délai de plainte est un délai péremptoire et son observation constitue une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office par l'autorité de surveillance (ATF 102 III 127, rés. in JT 1978 II 44 ; TF 7B.110/2004 c. 3.2). La confirmation, par l'autorité de poursuite, d'une décision contre laquelle le destinataire n'a pas protesté ne fait pas revivre le délai de plainte, ne le restitue pas et ne fait pas partir de nouveau délai (ATF 23 I 235 c. 2 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 184 ad art. 17 LP). Une nouvelle décision identique à une décision précédente ne peut faire courir un nouveau délai de plainte que si entre-temps des faits nouveaux se sont produits, qui étaient de nature à modifier la décision (Gilliéron, op. cit., n. 185 ad art. 17 LP).

Selon l'art. 134 al. 2 LP, les conditions de vente arrêtées par l'office restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office où chacun peut en prendre connaissance. Le délai de plainte contre ces conditions court du jour de leur dépôt, c'est-à-dire dès le lendemain (art. 31 al. 1 LP). Le jour du dépôt est celui indiqué dans la publication des enchères (art. 138 LP) dont un exemplaire est communiqué aux intéressés par pli simple (art. 139 LP). Le dies a quo du délai de plainte est donc un jour fixe (Gilliéron, op. cit., n. 16 ad art. 134 LP). Selon la jurisprudence, le délai pour attaquer les conditions de vente aux enchères commence à courir dès le jour de leur dépôt à la disposition du public, indépendamment du fait que le plaignant ait pris connaissance de l'avis de vente aux enchères et de cette manière ait appris le dépôt des conditions de vente, du moins lorsqu'il ne peut prétendre à un avis spécial (ATF 105 III 4 c. 2, JT 1980 II 130).

b) En l'espèce, l'office a publié les enchères par avis paru dans la FOSC et la FAO du 24 octobre 2008, indiquant que la vente aurait lieu le 2 février 2009, à 14.00 heures, et que les conditions de vente seraient déposées au bureau de l'office le 2 décembre 2008 et pourraient être attaquées dans un délai de dix jours dès la date du dépôt. Le 2 décembre 2008, les conditions de vente ont été déposées à l'office.

Il s'ensuit que le délai de contestation de dix de l'art. 17 al. 2 LP arrivait à échéance le samedi 13 décembre 2008, échéance reportée au lundi 15 décembre 2008. Le recourant a déposé sa plainte le 19 janvier 2009. Elle apparaît par conséquent tardive.

Le recourant conteste la tardiveté de la plainte pour le motif que la société Y. _____ SA a été mise en faillite par jugement du 3 septembre 2008, qu'elle a recouru contre cette décision et que la Cour des poursuites et faillites n'avait pas encore statué sur le recours au moment où les conditions de vente ont été déposées à l'office.

Cet argument n'est pas fondé. En effet, le recours d'Y. _____ SA contre le jugement de faillite du 3 septembre 2008 a été assorti de l'effet suspensif le 15 septembre 2008, ce qui a empêché que se produisent les conséquences liées à la faillite (Cometta, Commentaire romand, n. 17 ad art. 174 LP). Par conséquent, la procédure de réalisation forcée dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier dirigée contre la société Y. _____ SA a pu continuer son cours, cette poursuite n'ayant pas été éteinte par la faillite, en raison de l'octroi de l'effet suspensif.

Le recourant se prévaut aussi de l'annonce parue le 10 janvier 2009 sur le site internet de l'office. Comme l'indique l'office dans ses déterminations en première instance, il s'agit là d'une annonce intervenue une fois les conditions de vente définitives et exécutoires, dans un but d'information au public. La diffusion par l'office sur son site internet n'a par conséquent pas fait courir un nouveau délai de plainte contre les conditions de vente.

Il résulte de ce qui précède que la plainte déposée le 19 janvier 2009 est tardive.

c) Contrairement à ce que laisse entendre le recourant, les conditions de vente ne sont pas entachées de nullité. La nullité, qui peut être constatée en tout temps (ATF 117 III 39, JT 1994 II 12), impliquerait que les conditions de vente aient été établies en violation d'une règle impérative édictée dans l'intérêt public ou d'un cercle indéterminé de tiers étranger à la procédure (Erard, Commentaire romand, n. 6 ad art. 22 LP).

Cela n'est pas le cas. Les griefs que le recourant formule, en particulier sur l'absence de double mise à prix ou sur le montant à verser en espèces le jour des enchères, ne sont pas susceptibles de faire admettre un cas de nullité et c'est bien dans le délai de plainte (art. 17 al. 2 LP) que de tels griefs devaient être soulevés, sous peine d'être irrecevables pour tardiveté.

C'est donc à juste titre que le premier juge a déclaré la plainte irrecevable pour tardiveté. Le recours doit être rejeté pour ce motif déjà, sans qu'il soit besoin d'examiner si le recourant disposait de la qualité pour déposer plainte.

d) Au demeurant, on peut observer que c'est en vain que le recourant critique l'absence de double mise à prix en raison du bail dès lors que seul le créancier gagiste peut demander la double mise à prix (art. 142 LP).

C'est également à tort que le recourant s'en prend au montant de 600'000 fr. à verser en espèces le jour des enchères. Ce montant, fixé dans les conditions de vente (art. 45 al. 1 let. e ORFI), ne doit pas être dissuasif et doit être proportionné au prix d'adjudication espéré, les fonds propres exigés pour l'octroi d'un crédit hypothécaire pouvant être une indication (Gilliéron, op. cit., n. 18 ad art. 136 LP). En l'espèce, le montant

de 600'000 fr. correspond à environ 20 % de la valeur d'estimation de l'immeuble. Il n'apparaît pas exagéré.

3. La [...] et la société [...] concluent à ce que le recourant soit condamné à une amende de 1'500 fr. et au paiement des émoluments et débours.

L'art. 20a al. 2 ch. 5 LP pose le principe de la gratuité de la procédure de plainte. Il réserve cependant la possibilité de condamner à une amende de 1'500 fr. au maximum, ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours, la partie qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi. L'idée est 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., n. 19 ad art. 20a LP). La partie doit agir à dessein de manière téméraire, un simple manquement aux convenances ne suffisant pas (Erard, op. cit., n. 45 ad art. 20a LP).

En l'espèce, le premier juge n'a lui-même pas parlé de témérité et le recours, qui porte sur des points traités dans le prononcé attaqué, n'apparaît pas manifestement abusif au point de pouvoir être taxé de téméraire. Il ne se justifie dès lors pas de condamner le recourant à une amende et il est statué sans frais ni dépens.

4. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 61 al. 2 litt. a et 62 al. 2 OELP).

.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le vice-président :

La greffière :

Du 14 septembre 2009

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. K. _____,
- M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour Y. _____ SA),
- Me Olivier Carrel (pour la Banque [...]),
- Me Eric Muster (pour [...]),
- ECA,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites et faillites d'Aigle.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :