

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 6 août 2009

---

Présidence de M. MULLER, président  
Juges : MM. Bosshard et Sauterel  
Greffier : Mme Joye

\*\*\*\*\*

**Art. 17 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 **A.N.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 7 mai 2009 par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par le recourant contre la décision de l'**OFFICE DES POURSUITES DE MORGES-AUBONNE** du 27 janvier 2009 refusant le renvoi de la vente aux enchères fixée au 5 février 2009 dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 3'128'117-01 introduite par la Banque S.\_\_\_\_\_.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

1. A.N.\_\_\_\_\_ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 3'128'117-01 de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne (ci-après : l'office), introduite à la réquisition de la Banque S.\_\_\_\_\_ (ci-après : S.\_\_\_\_\_). Le gage est constitué par un domaine agricole, composé des parcelles suivantes du Registre foncier de la Commune de [...] : nos 187, 188, 252, 278, propriété commune de A.N.\_\_\_\_\_ et son frère B.N.\_\_\_\_\_, no 221, propriété de A.N.\_\_\_\_\_, et nos 204 et 220, propriété de B.N.\_\_\_\_\_. L'ensemble des ces parcelles constituent un gage collectif grevant l'ensemble des biens immobiliers susmentionnés.

La poursuite est devenue définitive et exécutoire. La créancière a requis la vente du gage le 14 décembre 2007. Par avis (de réception de la réquisition de vente) du même jour, l'office a informé A.N.\_\_\_\_\_ que le montant à verser afin d'éviter la vente des immeubles remis en gage était de 848'000 fr. (capital) et que sauf paiement dans un délai de cinq jours à réception de l'avis, la vente serait fixée. Par courrier du 2 octobre 2008, l'office a indiqué à A.N.\_\_\_\_\_ que la créancière n'ayant pas retiré sa requête de réalisation du gage, le vente forcée des immeubles était ordonnée ; en annexe, l'office lui a transmis l'avis relatif à la vente aux enchères ainsi qu'une copie de la publication officielle qui devait être insérée dans la FOOSC et la FAO du 10 octobre suivant. La date des enchères était fixée au 5 février 2009, à 14.00 heures.

Dans un courrier du 9 octobre 2008 adressé à l'office, A.N.\_\_\_\_\_ a exposé qu'il entendait faire valoir ses droits à l'attribution du domaine à la valeur de rendement, que la publication était dès lors prématurée et qu'il y avait lieu d'attendre la décision qui devait intervenir dans le cadre de la procédure en partage successoral qui l'opposait à son frère B.N.\_\_\_\_\_, portant sur l'attribution des parcelles nos 187, 188, 252, 278, pendant devant le Président du Tribunal d'arrondissement de la

Côte. Il a également invoqué l'art. 42 LDFR. En annexe à ce courrier, il a fait parvenir à l'office une décision rendue par la Commission foncière rurale, Section I, exécutoire dès le 1<sup>er</sup> octobre 2008, fixant la valeur de rendement des parcelles nos 187, 188, 252 et 278 de la commune de [...] à 252'224 francs.

Le 10 octobre 2008, en réponse à ce courrier, l'office a informé A.N. \_\_\_\_\_ que seuls le retrait de la requête de vente par la créancière ou le paiement de la créance permettraient d'annuler la vente, laquelle était maintenue.

L'état des charges a été communiqué aux parties par avis recommandé du 7 novembre 2008. Les conditions de vente ont été déposées \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ l'office \_\_\_\_\_ le 28 novembre 2008.

Par courrier du 26 janvier 2009, A.N. \_\_\_\_\_ a demandé à l'office le renvoi si possible d'un mois de la vente aux enchères, invoquant que le procès en partage arrivait à terme et que le jugement allait vraisemblablement lui être communiqué le 6 février 2009.

Par lettre recommandée du 27 janvier 2009, l'office a signifié à A.N. \_\_\_\_\_ son refus d'annuler ou de reporter la vente.

Par jugement rendu le 29 janvier 2009 (dans le cadre de l'action en partage), le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte a attribué à A.N. \_\_\_\_\_ le domaine agricole composé des parcelles nos 187, 188, 252 et 278 de la Commune de [...], à la valeur correspondant au total des dettes en capital, intérêts et frais, grevant le domaine. B.N. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement.

Le 30 janvier 2009, A.N. \_\_\_\_\_ a déposé plainte contre la décision de l'office du 27 janvier 2009, et pris la conclusion suivante : « Il vous est demandé en conséquence, par voie de plainte 17 LP, d'annuler le refus du Préposé OP exprimé en date du 27 janvier 2009 ; et de statuer le

report de la séance du 5 février 2009 à fin courant, de manière à permettre à A.N.\_\_\_\_\_ de parachever la négociation par l'intermédiaire de [...], [...], avec la S.\_\_\_\_\_ d'une part et la Banque [...] d'autre part. ».

Par déterminations du 18 mars 2009, l'office a conclu au rejet de la plainte, pour les motifs que les immeubles litigieux étaient toujours inscrits au Registre foncier, en propriété commune, aux noms de A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_, que la créancière n'avait pas retiré sa réquisition de vente et que le paiement de la créance n'était pas intervenu.

B.N.\_\_\_\_\_ et la S.\_\_\_\_\_ ont également conclu au rejet de la plainte, respectivement par lettres des 19 et 20 mars 2009.

**2.** Par décision du 2 février 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte a prononcé d'office l'effet suspensif en ce sens que la vente aux enchères fixée au 5 février 2009 était suspendue jusqu'à droit connu sur la plainte.

Par prononcé du 7 mai 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte a rejeté la plainte de A.N.\_\_\_\_\_ (I), invité l'office à fixer une nouvelle vente aux enchères (II), rendu la décision sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Le premier juge a considéré que les trois arguments présentés par le plaignant ne pouvaient être retenus. Il a estimé, premièrement, que le jugement de partage successoral ayant été rendu le 29 janvier 2009, soit une semaine avant la date prévue pour la vente aux enchères, il ne se justifiait pas de surseoir à la vente dans l'attente d'un jugement civil, déjà rendu, deuxièmement, que les parcelles figuraient toujours au Registre foncier comme copropriété des frères A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_, la vente toujours requise par la créancière et le paiement de la créance toujours pas intervenu et, troisièmement, que le recours dirigé contre le jugement

de partage ne constituait pas un motif de suspension de la procédure de plainte LP.

Par acte du 18 mars 2009, A.N. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision et conclu, avec dépens, à sa réforme en ce sens que ses conclusions antérieures soient admises et que la vente aux enchères forcées soit renvoyée jusqu'à droit connu sur le recours formé par B.N. \_\_\_\_\_ contre le jugement de partage. Il a en particulier indiqué que le caractère non définitif dudit jugement faisait obstacle à la vente.

Par décision du 22 mai 2009, le Président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours.

Par lettre du 2 juin 2009, l'office s'est référé à ses déterminations de première instance.

Par écriture du 9 juin 2009, B.N. \_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet du recours. Il soutient que le recourant ne disposerait pas des fonds nécessaires pour désintéresser la S. \_\_\_\_\_, l'offre de crédit que celui-ci a sollicitée auprès de la société de financement agricole [...] étant soumise à des conditions dont deux ne sauraient être repliés : premièrement, la postposition des droits au gain inscrits au Registre foncier à concurrence de 1'391'000 fr., dès lors que B.N. \_\_\_\_\_ n'est pas disposé à accepter de postposer son droit, et, deuxièmement, l'engagement du recourant à transférer le domaine à sa fille dans l'année suivant le libération du prêt, dès lors que l'état du droit en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994, applicable en l'espèce, ne le permettrait pas.

Dans ses déterminations du 9 juin 2009, la S. \_\_\_\_\_ a également conclu, avec dépens, au rejet du recours. Elle explique que même si le domaine était définitivement attribué au recourant, le règlement du financement du remboursement de sa créance serait douteuse, dès lors que la cession de la cédule hypothécaire grevant les parcelles a été signée par les deux frères A.N. \_\_\_\_\_ et B.N. \_\_\_\_\_. Elle soutient par ailleurs que l'action en partage n'est pas une procédure de

nature à paralyser la réalisation d'un immeuble. Elle relève également qu'à son avis, le renvoi de la vente se justifie pas en opportunité, le recourant ne pouvant soutenir qu'il aurait été pris au dépourvu, dans la mesure où le prêt hypothécaire et la cédule ont été dénoncés au remboursement le 26 juillet 2006, le commandement de payer notifié le 8 mars 2007 et la vente litigieuse publiée le 10 octobre 2008.

Le 12 juin 2009, le recourant a requis la suspension de la procédure et en particulier de la communication de l'arrêt de la cour de céans au vu des délais accordés dans la procédure de recours pendante devant la Chambre des recours contre le jugement de partage successoral. Par lettre du 19 juin 2009, le Président de céans a rejeté cette requête.

### **En droit :**

**I.** 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.

**II. a)** Selon l'art. 17 LP, 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 (al. 1); la plainte doit être déposée dans les dix jours à compter de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (al. 2); il peut de même être porté plainte en tout temps pour déni de justice ou retard non justifié (al. 3).

Par mesure au sens de l'art. 17 al. 1 LP, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète. L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question et il peut se manifester de toutes sortes de façons (ATF 129 III 400 c. 1.1, JT 2004 II 51).

En l'espèce, le recourant se plaint du refus de l'office de donner suite à sa réquisition de renvoyer la vente aux enchères fixée au 5 février 2009, soit, comme celle-ci l'a été en raison de l'effet suspensif accordé en première instance, du refus de renvoyer toute nouvelle vente jusqu'à droit connu sur le recours formé par B.N. \_\_\_\_\_ contre le jugement de partage rendu le 29 janvier 2009 par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte.

**b)** Aux termes de l'art. 133 al. 1 LP, les immeubles sont réalisés par l'office des poursuites aux enchères publiques un mois au plus tôt, trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser. Il s'agit là d'un délai d'ordre, dont la violation peut constituer un retard injustifié engageant la responsabilité du canton (art. 5 LP) et la responsabilité disciplinaire du préposé (art. 14 al. 2 LP). L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble (TF 7B.83/2006 c. 1.1 et les réf. cit.). Sont considérées comme ayant un tel effet les procédures de purge hypothécaire au sens des art. 828 ss. CC (Code civil suisse du 30 novembre 1910 ; RSV 211.01) (art. 153 al. 3 LP), les mesures de blocage au registre foncier prises par le juge civil, le séquestre ordonné par le juge pénal en vue de confiscation, la procédure de conciliation engagée, dans le cadre de la réalisation d'une part de copropriété, en application de l'art. 73e ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS

281.42) (ATF 135 III 28 ; Piotet, Commentaire romand, Poursuite et faillite, nn. 14 ss. ad Intro. art. 133-143b LP et n. 4 ad art. 133 LP).

En l'espèce, le recourant n'ayant pas requis l'application de l'art. 123 LP, il s'agit d'examiner si l'on se trouve dans un des cas légaux du sursis à la réalisation. Tel n'est pas le cas de l'action en partage qui ne figure pas au nombre des procédures considérées comme paralysant la réalisation de l'immeuble. Par ailleurs, la suspension requise est de nature à entraîner un retard important dans la procédure de réalisation de l'immeuble et quant au désintéressement de la créancière. A cet égard, on relève que le temps nécessaire à l'aboutissement de l'action en partage est d'autant plus incertain que B.N. \_\_\_\_\_ a conclu principalement à la nullité du jugement de première instance. En outre, l'objectif visé par le recourant, à savoir l'acquisition de l'immeuble aux enchères publiques, paraît économiquement compromis dans la mesure où l'octroi du crédit bancaire qu'il entend solliciter pour enchérir dépend notamment d'une postposition du droit au gain de B.N. \_\_\_\_\_ que celui-ci déclare ne pas vouloir concéder. Ces incertitudes sont de nature à reporter la réalisation litigieuse à une date lointaine et indéterminée, ce qui ne peut raisonnablement être imposé à la créancière.

**III.** Dans ces circonstances, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 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 président :

La greffière :

Du 6 août 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 :

- Me Robert Liron, avocat (pour A.N. \_\_\_\_\_),
- Me Christian Fischer, avocat (pour la Banque S. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Michel Henny, avocat (pour B.N. \_\_\_\_\_),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites et faillites de Morges-Aubonne.

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 la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :