

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 9 décembre 2011

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel  
Greffier : Mme Nüssli

\*\*\*\*\*

**Art. 17, 18 et 102 al. 3 LP; 17, 94 et 101 ORFI**

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 **W.**\_\_\_\_\_, à Némiaz, contre la décision rendue le 9 août 2011, à la suite de l'audience du 3 mars 2011, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte de la recourante contre la manière dont l'**OFFICE DES POURSUITES DE LA RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT** gère son immeuble dont la vente forcée a été requise par **O.**\_\_\_\_\_, à Zurich.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

## **En fait :**

1. W.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble [...] de la commune de Montreux. Cet immeuble, qui est traversé de lignes à haute tension, fait l'objet d'une procédure d'expropriation introduite le 14 mai 2001 par Energie Ouest Suisse (EOS) et les CFF devant la Commission Fédérale d'Estimation, 2<sup>ème</sup> arrondissement. Cette procédure est toujours pendante.

O.\_\_\_\_\_ a introduit auprès de l'Office des poursuites et faillites de Montreux, aujourd'hui l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après l'office), une poursuite en réalisation de gage par un commandement de payer n° 258'608 (actuellement n° 200'258'608), notifié le 12 octobre 2002, et a requis, le 7 mai 2003, la vente de l'immeuble.

Dans le cadre de la procédure de réalisation forcée, l'office a chargé l'expert Laurent Vago de procéder à une estimation de la parcelle. Dans son rapport du 3 février 2004, l'expert a constaté en particulier que l'essentiel des travaux de rénovation réalisés sur l'immeuble en 1993 a été altéré, voire détruit par l'humidité, le fait que la maison était inhabitée depuis plusieurs années, contribuant activement au phénomène de dégradation. Il a relevé en particulier les éléments suivants s'agissant de l'état d'entretien :

### "Extérieur

L'enveloppe extérieure est complètement à revoir, notamment la toiture qui doit être nettoyée avec précaution pour établir si elle est encore en état ou non. Vu la présence de mousse, des infiltrations par siphonnement pourraient être la cause de dommages aux lattages par exemple. Les abords de la maison sont également envahis par la végétation à l'abandon. Les boiseries exposées sont à reprendre sans délai.

### Intérieur

L'appartement du rez inférieur est insalubre et complètement à reprendre. Les travaux d'assainissement de ce niveau pourraient s'avérer très onéreux et la meilleure solution serait de pratiquement renoncer à aménager ces locaux sans une étude préalable de la physique du

bâtiment. L'appartement principal est à revoir et à rafraîchir. Toutes les installations techniques sont à contrôler, voire à remplacer pour certaines."

L'expert a estimé que, vu son état d'entretien, la maison était "inlouable" et inhabitable. Il a également relevé que l'habitation souffrait de la proximité immédiate d'importantes lignes à haute tension.

**2.** W.\_\_\_\_\_ a déposé plusieurs plaintes contre l'office demandant notamment l'annulation de la procédure de réalisation, ou sa suspension et contestant l'estimation du gage.

Dans un arrêt du 3 août 2011, statuant sur le rejet de l'une des plaintes de W.\_\_\_\_\_, la cour de céans a constaté que la requête en suspension de la procédure de vente forcée ne pouvait être que rejetée, le Tribunal fédéral ayant jugé, dans un arrêt du 10 décembre 2008, que les motifs invoqués par W.\_\_\_\_\_ ne constituaient pas l'un des motifs légaux de sursis à la réalisation. La cour de céans s'est également prononcée sur la question de l'estimation du gage, rejetant les conclusions de W.\_\_\_\_\_ sur ce point.

**3.** Le 22 novembre 2010, W.\_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle plainte au sens de l'art. 17 LP. Elle y invoque le fait que l'immeuble placé sous la gérance de l'office s'est dégradé au cours des années, malgré les avertissements donnés par son avocat, le bureau d'ingénieurs civils M.\_\_\_\_\_ SA et l'architecte Jean-Marc Légeret, chargé d'estimer la valeur de l'immeuble. Elle énumère diverses dégradations au bâtiment, demande en particulier que des travaux de rénovation de l'immeuble et de la toiture soient effectués et indique ce qui suit :

"L'Office des poursuites de Montreux et de Vevey, n'ont pas honoré leurs responsabilités, le bâtiment est dans un état de délabrement exécrable! Il appartenait à l'office de prendre les mesures nécessaires pour sauvegarder l'intégrité de l'objet saisi ..."

La plaignante reproche encore à l'office de ne pas avoir procédé aux actes nécessaires pour louer le bâtiment, car la location lui aurait permis de payer les intérêts de la dette hypothécaire, d'entretenir la propriété et de lui procurer un revenu non négligeable. Elle demande à nouveau une suspension de la procédure de réalisation jusqu'à droit connu sur la procédure d'expropriation, dès lors que celle-ci aurait été ralentie, selon elle, par les requêtes de la créancière, jusqu'à "la correction du décompte erroné de ma dette hypothécaire et des intérêts encourus à ce jour ..." et jusqu'à droit connu sur sa plainte.

La plaignante a produit de nombreuses pièces à l'appui de sa plainte, essentiellement des courriers qu'elle a adressés à l'Office des poursuites, au conseil de la créancière et à différentes instances judiciaires. Dans une lettre du 2 novembre 2010, elle a notamment écrit :

"Dès la mise en fonction décembre 1998 de la ligne à très haute tension (...) les appareils électriques de ma propriété ont été mis hors d'usage (...) Contrainte de fuir ma maison pour raison de survie ... ma santé s'étant outrageusement détériorée (...) Fin mars 1999, la direction d'EOS m'a octroyé dans l'urgence ... la location d'un logement à Caux!"

L'office s'est déterminé par écriture du 22 février 2011, concluant au rejet de la plainte, tout en observant que celle-ci n'était pas recevable, dès lors qu'elle reprenait les griefs formulés dans la précédente plainte du 12 octobre 2010, sans faire état de la violation d'autres dispositions légales. Sur le fond, il a considéré que les mesures de gérances consistaient à éviter que l'immeuble continue à se dégrader du fait que la débitrice n'y réside plus, précisant qu'il avait entrepris les mesures de gérance adéquates au sens de l'art. 94 ORFI. Les mesures de gérance de l'art. 101 ORFI ne seraient, selon l'office, pas applicables pour le motif que l'immeuble ne pourrait pas être loué en raison de son état.

L'office a produit un lot de pièces, notamment la récapitulation des frais concernant la parcelle en cause, qui mentionne le paiement de diverses factures entre le 8 décembre 2003 et le 17 janvier 2010 pour un montant total de 82'922 fr. 95 réparti sur les postes suivants : "entretien extérieurs", "entretien & réparations", "expertises et analyses",

"électricité", "assurances" et "divers administratifs", ainsi qu'une lettre adressée à l'office le 29 juin 2010 par le bureau d'ingénieurs M. \_\_\_\_\_ SA où l'on peut lire :

"Réhabilitation d'un chalet à Glion  
(...)

1. Travaux d'étanchéité (rapport du bureau M. \_\_\_\_\_ SA du 22 décembre 2006)

Nous avons estimé à l'époque que ces interventions étaient urgentes, car elles étaient à l'origine des désordres dans l'annexe Sud, soit la véranda sous la terrasse de l'étage.

**Ce problème est toujours actuel**, bien que la charpente des planchers ait été assainie suite à l'intervention relative à l'élimination de la mэрule pleureuse.

Pour rappel, une précommande avait été préparée et signée le 26 mars 2007 à l'entreprise [...] de fr. 11'412.- HT, et le rapport du 20 octobre 2006 concernant les "mesures conservatoires à prendre" est toujours d'actualité. La remise en route de la chaufferie n'a pas été exécutée bien qu'indispensable, car le chauffage électrique a assumé la transition (mais par contre avec une consommation électrique importante).

2. Situation à l'intérieur de la maison

D'une part, aucune amélioration n'est à signaler, et d'autre part il y a peu de détérioration marquée suite à l'intervention relative à la mэрule.

En outre, étant donné que le mur en maçonnerie est toujours mouillé par le manque d'étanchéité, cette situation risquerait le développement de champignons.

3. Aménagements extérieurs

Aucune détérioration concrète n'est visible depuis nos dernières visites. Le paratonnerre est toujours coupé et cette bâtisse est toujours relativement accessible par des squatters potentiels."

La créancière s'est déterminée le 23 février 2011, concluant également à l'irrecevabilité de la plainte, qui ne serait pas dirigée contre un acte, une décision ou une mesure de l'office. Sur le fond, elle a conclu au rejet.

Par prononcé du 9 août 2011, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a déclaré la plainte irrecevable et a rendu sa décision sans frais ni dépens.

Le premier juge a considéré en substance que la plainte n'était dirigée contre aucune décision, mesure ou acte particulier de l'office et que la plaignante contestait la gestion globale de l'office sans préciser quelle mesure concrète était concernée.

**4.** La plaignante a recouru par acte motivé du 22 août 2011, concluant au "rejet" de la décision entreprise. Elle demande réparation pour les dégradations de l'immeuble dont la gérance incombait à l'office ainsi que pour la non-location des deux appartements. Elle demande également que la créancière produise un décompte détaillé des travaux effectués pour l'entretien du bâtiment et qu'elle aurait



dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05) et comportant l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable.

La recourante conclut au "rejet" du prononcé entrepris, par quoi il faut comprendre son annulation. Cette conclusion implicite est recevable.

Plusieurs des conclusions prises par la recourante sont nouvelles. Ainsi, les conclusions visant à déterminer le danger que représenteraient les lignes à haute tension et l'habitabilité de l'immeuble, ainsi que l'établissement d'un décompte détaillé des travaux effectués pour l'entretien du bâtiment et financés par la créancière ne figurent pas dans la plainte et sont donc irrecevables. Au demeurant, cette dernière conclusion semble non pas viser un acte ou une mesure de l'office mais tendre à obtenir une prestation de la créancière, ce qui ne saurait être réclamé dans le cadre d'une plainte. Quant aux deux premières conclusions, elles relèvent de la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, la recourante requiert une suspension de la procédure de réalisation et semble réclamer une nouvelle estimation du gage. Ces questions ont été tranchées dans l'arrêt du 3 août 2011 rendu par la cour de céans, notamment sur la base de l'arrêt du 10 décembre 2008 du Tribunal fédéral. Partant, ces conclusions sont également irrecevables.

**b)** En principe, la procédure de plainte ne prévoit pas le dépôt d'un mémoire ampliatif. L'écriture du 4 octobre 2011 est toutefois recevable dans la mesure où elle constitue une réponse aux déterminations de la créancière intimée. Le Tribunal fédéral a en effet déduit des art. 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101) et 6 CEDH (Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 101) un véritable droit de réplique, notamment en matière pénale et de

droit public, mais aussi en procédure civile et nonobstant le fait que la procédure de recours serait limitée à un seul échange d'écritures TF 2C\_156/2011 du 14 avril 2011 et la réf. citée; TF 5A\_791/2010 du 23 mars 2011, c. 2.3 et les réf. citées).

**c)** Les pièces produites en deuxième instance sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP), dans la mesure où elles se rapportent à des conclusions recevables.

**II. a)** En vertu de 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 le délai de dix jours dès celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (al. 2). Il peut être porté plainte en tout temps pour déni de justice ou retard injustifié (al. 3).

La plainte à l'autorité de surveillance est la voie de recours contre les décisions de l'office, dans les cas où une action judiciaire n'est pas prévue. La plainte permet notamment que des décisions des organes de la poursuite ou de la faillite non encore entrées en force soient annulées afin d'assurer une application correcte de la loi (Erard, Commentaire romand, nn. 1 et 2 ad art. 17 LP). Elle permet aussi que des décisions ou des mesures qui devraient être prises par l'office, et qui ne le sont pas en raison d'un déni de justice ou d'un retard injustifié soient ordonnées.

Le déni de justice visé par l'art. 17 al. 3 LP ne consacre pas une violation de la loi puisque, dans ce cas de figure, l'autorité n'applique ni ne viole la loi : elle n'agit pas. Toutefois – et en cela la situation n'est pas admissible – ce refus (exprès ou tacite) d'agir va à l'encontre du droit de l'administré d'obtenir de l'autorité qu'elle prenne une décision comme le prévoit la loi, soit qu'elle en ait été requise, soit qu'elle doive agir d'office (Jeandin, FJS 679, La plainte, p. 7).

**b)** Dans la mesure où la recourante s'en prend à la manière dont l'office a assuré la gérance légale de son immeuble et réclame réparation d'un dommage qui en serait résulté, sa plainte est irrecevable. Le cas échéant, s'il y a eu mauvaise gestion entraînant un dommage causé d'une manière illicite, c'est par la voie de l'action en responsabilité qu'elle doit agir. Une telle action ne relève pas de la compétence de l'autorité de surveillance mais de celle du juge ordinaire.

La recourante reproche en particulier à l'office de ne pas avoir entrepris des travaux de rénovation de l'immeuble et ne pas avoir procédé aux actes

nécessaires pour encaisser des loyers ce qui aurait permis de payer les intérêts hypothécaires. Si une telle inaction de l'office était avérée, la plainte peut être déposée en tout temps. Dans cette mesure seulement, la plainte de la recourante est recevable. Il convient dès lors d'examiner si l'office s'est rendu coupable des inactions reprochées.

**III. a)** Dès la date de la réquisition de vente, l'office pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble de la manière prévue, à moins que le créancier poursuivant ne déclare expressément y renoncer (art. 101 ORFI, Ordonnance du 23 avril 1920 du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42; art. 102 al. 3 LP par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP). L'office doit prendre les mesures ordinaires afin de maintenir l'immeuble en bon état de rendement et d'en percevoir des fruits et autres produits. Il s'agit notamment de la commande et du paiement de petites réparations, des ensemencements et plantations, de la conclusion et du renouvellement des assurances usuelles, de la résiliation des baux (en cas de non-paiement des loyers) et de la conclusion de nouveaux baux (art. 17 ORFI). L'office a le droit d'ordonner des réparations urgentes (art. 17 et 94 al. 1 ORFI; Jeandin/Sabeti, Commentaire romand, n. 19 ad art. 102 LP). Une mesure d'administration ne doit pas dépasser l'entretien et le maintien en bon état de l'objet de la propriété foncière mis sous main de justice, l'office des poursuites devant s'abstenir de toute modification de son usage ou de toute atteinte à sa substance, quelque judicieuses qu'elles puissent paraître du point de vue économique (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 40 ad art. 102 LP). Si des mesures exceptionnelles doivent être prises, par exemple des mesures impliquant des dépenses considérables, c'est la procédure de l'art. 18 al. 2 ORFI qui doit être suivie, sauf s'il y a péril en la demeure (art. 18 al. 1 ORFI).

**b)** En l'espèce, la recourante se contredit lorsque, d'un côté, elle reproche à l'office de ne rien faire pour louer l'immeuble, tout en affirmant, de l'autre côté, que l'habitation est insalubre, qu'il est impossible d'y vivre et qu'il se justifie dans ces conditions de surseoir à la

vente. Il ressort suffisamment du dossier que l'immeuble n'est pas louable dans son état actuel et qu'il ne l'était déjà pas, aux dires de l'expert Vago, au moment de la réquisition de vente. Il n'appartenait pas à l'office, en sa qualité de gérant légal, de modifier cette situation.

Quant aux travaux de rénovation exigés par la recourante, ils dépassent manifestement les mesures d'administration de la gérance légale. Selon l'expert Vago, dont le rapport a été établi neuf mois après la réquisition de vente, l'immeuble présentait déjà d'importantes dégradations notamment du fait qu'il n'était plus habité depuis plusieurs années, soit depuis le départ de la recourante, au cours du premier trimestre de l'année 1999. Il n'appartenait pas à l'office de procéder à la restauration de l'immeuble dans l'état où il se trouvait en 1993 comme le réclame la recourante. En revanche, il devait veiller à empêcher de nouvelles dégradations. Il ressort du courrier du bureau d'ingénieurs M. \_\_\_\_\_ SA que des travaux ont été réalisés dans ce but et qu'ils ont permis de maintenir l'immeuble en l'état, voire de remédier à des déprédations survenues avant la réquisition de vente. Il est vrai que toutes les mesures préconisées par l'ingénieur n'ont pas été effectuées. Toutefois, celles-ci visaient au moins en partie la "réhabilitation" de l'immeuble, ce qui sortait du cadre de la gérance légale.

Au reste, comme on l'a vu précédemment (cf. supra ch. II let. b), dans la mesure où la recourante entend réclamer une réparation pour un éventuel dommage dû à l'inaction de l'office, elle doit agir par la voie judiciaire et non par celle de la plainte.

**IV.** La recourante conteste encore le montant de la créance en poursuite. Or, celle-ci a fait l'objet d'un commandement de payer exécutoire et ne peut donc plus être remise en cause.

**V.** En définitive, le recours doit être rejeté avec cette précision toutefois que la plainte est rejetée dans la mesure où elle est recevable, le dispositif du prononcé entrepris devant être modifié dans cette mesure.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP; Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.35).

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 chiffre I du prononcé est modifié de la manière suivante:

I. rejette la plainte dans la mesure où elle est recevable.

**III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 décembre 2011

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 Laurent Moreillon, avocat (pour W.\_\_\_\_\_)
- Mme W.\_\_\_\_\_,
- Me Cornelia Seeger Tappy (pour O.\_\_\_\_\_),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 à :

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

La greffière :