

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 17 octobre 2014

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Hack  
Greffier : Mme van Ouwenaller

\*\*\*\*\*

**Art. 17, 126 et 134 LP; 117 CPC**

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 **Z.**\_\_\_\_\_, à Chevilly, contre la décision rendue le 11 avril 2014, à la suite de l'audience du 24 février 2014, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, dans la cause qui l'oppose à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES**, à la **H.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, et à l'**Y.**\_\_\_\_\_, à Pully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Z.\_\_\_\_\_ fait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 de l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après: l'office), initiée par la H.\_\_\_\_\_ (ci-après: H.\_\_\_\_\_) et l'Y.\_\_\_\_\_ (ci-après: Y.\_\_\_\_\_). L'objet du gage est l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, propriété de Z.\_\_\_\_\_.

La vente de l'immeuble a été requise par la H.\_\_\_\_\_, créancière hypothécaire en premier rang et par l'Y.\_\_\_\_\_, au bénéfice d'hypothèques légales privilégiées. La valeur vénale de l'immeuble grevé a été fixée judiciairement, en vue de sa réalisation, à 420'000 francs.

Par pli recommandé du 3 octobre 2013, l'office a communiqué aux intéressés, soit notamment au débiteur Z.\_\_\_\_\_, l'état des charges relatif à l'immeuble grevé. Les conditions de vente, incluant l'état des charges, ont fait l'objet de publications et ont été déposées à l'office dès le 16 octobre 2013. Tant l'état des charges que les conditions de vente aux enchères font l'objet de plaintes séparées. La Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté les requêtes d'effet suspensif contenues dans ces deux plaintes. Les recours successifs de Z.\_\_\_\_\_ à la Cour des poursuites et faillites et au Tribunal fédéral ont tous été déclarés irrecevables.

Le présent arrêt concerne l'adjudication aux enchères de l'immeuble grevé.

**2.** La parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, propriété de Z.\_\_\_\_\_, a été vendue aux enchères publiques par l'office le 13 décembre 2013. Selon le procès-verbal d'enchères, la séance s'est

ouverte à 14 heures, en présence, outre du préposé et de son substitut, d'un représentant de la créancière hypothécaire, du débiteur et de son épouse, d'un groupe de trois personnes venues ensemble et de deux autres personnes venues séparément. Le préposé a donné lecture de l'état des charges liées à l'immeuble. Il a informé les personnes présentes de l'existence de deux plaintes pendantes respectivement contre l'état des charges et contre les conditions de vente, précisant que les requêtes d'effet suspensif avaient été rejetées et les recours déclarés irrecevables par le Tribunal fédéral. Il a ensuite rendu les comparants attentifs au fait qu'après la troisième criée, il ne serait plus tenu compte des offres, que l'immeuble serait adjudgé au dernier enchérisseur par la troisième criée de son offre et que la vente serait ensuite suspendue afin de vérifier si l'adjudicataire remplissait les conditions de vente. Il a ensuite rappelé le montant des surenchères ainsi que le montant à verser pour obtenir l'adjudication. Toujours selon le procès-verbal des enchères, il n'y a eu qu'une seule enchère, émanant de la créancière hypothécaire premier rang, pour le montant de 362'000 fr. crié trois fois. L'immeuble a ainsi été adjudgé à la H. \_\_\_\_\_, qui remplissait les conditions de vente.

**3.** Le 13 décembre 2013, Z. \_\_\_\_\_ a déposé plainte contre l'adjudication, concluant avec suite de frais et dépens à son annulation; il a requis l'octroi de l'effet suspensif.

Le 16 décembre 2013, statuant sur la requête d'effet suspensif, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, a constaté que l'effet suspensif découlait de l'art. 66 al. 1 ORFI (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920; RS 281.42) et qu'il n'avait dès lors pas à être formellement accordé.

Dans une écriture du 23 décembre 2013, Z. \_\_\_\_\_ a complété sa plainte, se réservant de la compléter encore le jour où il aurait reçu le procès-verbal de la séance de vente aux enchères.

L'office s'est déterminé par acte du 13 février 2014 accompagné de pièces, en particulier du procès-verbal des enchères. Il a conclu au rejet pur et simple de la plainte.

L'audience de plainte a eu lieu le 24 février 2014.

**4.** Par décision du 11 avril 2014, notifiée au plaignant le 14 avril suivant, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte et rendu sa décision sans frais ni dépens.

En bref, l'autorité inférieure de surveillance a retenu que c'est à juste titre que l'office avait procédé à la vente le 13 décembre 2013, dès lors que les requêtes d'effet suspensif déposées à l'appui des plaintes pendantes avant la vente aux enchères avaient été rejetées et que les recours contre ces décisions avaient été déclarés irrecevables. Elle a également retenu que l'office avait respecté la procédure des enchères, aussi bien en ce qui concerne les actes préparatoires que la vente elle-même et que l'office n'avait en particulier pas à fixer un prix minimum pour l'objet à réaliser.

**5.** Le plaignant a recouru par acte du 24 avril 2014, concluant avec suite de frais et dépens à l'admission du recours, à la réforme de la décision en ce sens que l'adjudication aux enchères intervenue le 13 décembre 2013 est annulée et, subsidiairement à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par lettre du 12 juin 2014, le président de la cour de céans a informé le recourant qu'il serait statué sur la requête d'assistance judiciaire dans la décision au fond.

La H.\_\_\_\_\_ s'est déterminée le 16 juin 2014, concluant au rejet pur et simple du recours.

L'office a fait de même par acte du 20 juin 2014.

### **En droit :**

**I.** Le recours a été déposé dans le délai de dix jours des art. 18 al. 1 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955; RSV 280.05). Il est motivé (art. 28 al. 3 LVLP) de sorte qu'il est recevable.

Les déterminations de l'office et de l'intimée H.\_\_\_\_\_ sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

**II. a)** Selon le recourant, c'est à tort que l'autorité inférieure de surveillance a constaté que rien ne s'opposait à l'adjudication le 13 décembre 2013. Il soutient que vu les arrêts du Tribunal fédéral du 11 décembre 2013, la cour de céans aurait pu et dû rendre une décision d'effet suspensif avant la vente.

En l'occurrence, aucun effet suspensif n'était en vigueur au jour de la vente et tous les recours sur cet objet ont été déclarés irrecevables. Rien ne s'opposait donc à la vente.

**b)** Le recourant soutient ensuite que la vente n'aurait pas dû intervenir compte tenu des vices qui affectaient tant l'état des charges que les conditions de vente.

L'état des charges n'était affecté d'aucun vice, ainsi que cela résulte des décisions rendues dans le cadre d'une autre plainte du recourant sur cet objet. Quant au vice qui affecterait les conditions de vente, il aurait consisté dans l'absence d'indication d'un prix minimum à l'objet mis en vente. Cette question n'a pas été tranchée dans le cadre de la plainte contre les conditions de vente, celle-ci ayant été déclarée tardive, donc irrecevable. Ce grief est toutefois mal fondé. Une mise à prix minimale est la règle lorsqu'il existe des créances garanties par gage de rang préférable à celle du créancier poursuivant (art. 126 al. 1 LP). Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque ce sont le créancier au bénéfice d'hypothèque légales privilégiées et le créancier hypothécaire en premier rang qui ont requis la vente. Dans les autres cas, le préposé n'est pas habilité à refuser l'adjudication parce qu'il estime que le prix proposé n'est pas assez élevé, par exemple parce qu'il est inférieur au montant de l'estimation. Au demeurant, cette question ne peut plus être tranchée dans le cadre d'une plainte contre l'adjudication (TF 5A\_ 237/2012 du 10 septembre 2012, c. 4.4).

Comme déjà dit (cf. supra II a), l'office n'avait de toute manière pas à surseoir à la vente dès lors que les plaintes déposées n'étaient assorties d'aucun effet suspensif.

**c)** Le recourant reproche encore à l'office d'avoir exécuté les enchères dans les pires conditions, savoir dans la précipitation et en insistant sur les procédures en cours et les charges grevant l'objet mis en vente, rendant ce dernier peu attractif. Il considère que la manière dont s'est déroulée la vente violait l'esprit de la loi, en ce sens qu'elle ne permettait pas d'escompter le résultat le plus avantageux (cf. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 15 ad art. 134 LP).

Ce grief est également mal fondé. Ainsi que cela ressort de la détermination de l'office, la réquisition de vente date du 7 janvier 2011. La vente était fixée depuis plusieurs mois et, s'il y a eu précipitation, c'est du côté du recourant qui a multiplié les plaintes et les recours dans les semaines qui ont précédé la vente et non du côté de l'office. L'indication des charges grevant l'immeuble était justifiée, ainsi qu'il en a été jugé dans la plainte pour déni de justice consécutive au dépôt de l'état des charges. L'indication au début des enchères des procédures en cours, non assorties de décisions d'effet suspensif, était pleinement justifiée pour rassurer les acheteurs. Enfin, le montant de l'adjudication ne suscite aucune remarque, les enchères ne pouvant pas monter en présence d'un seul enchérisseur.

**III. a)** Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

L'arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 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]).

**b)** Le recourant a par ailleurs demandé l'assistance judiciaire pour la procédure de recours. Dans la mesure où le présent arrêt est rendu sans frais, la question ne se pose que pour l'éventuelle commission d'office de son conseil (art. 118 al. 1 let. c CPC).

Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas des ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès.

En l'espèce, tous les moyens développés par le recourant ont été aisément rejetés, tant son argumentation apparaît manifestement infondée. Ses griefs avaient déjà été rejetés par le premier juge qui a motivé de manière très complète sa décision. Le recours était ainsi

clairement dénué de chances de succès. Il se justifie dès lors de ne pas accorder au recourant le bénéfice de l'assistance judiciaire.

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.** La demande d'assistance judiciaire déposée par le recourant est rejetée.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 octobre 2014

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 Aba Neeman, avocat (pour Z.\_\_\_\_\_),
- La H.\_\_\_\_\_,
- L'Y.\_\_\_\_\_,

- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Morges.

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 :

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

La greffière :