

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 23 juin 2015

Composition : Mme ROULEAU, présidente
Mmes Carlsson et Byrde, juges
Greffier : M. Pfeiffer

* * * * *

Art. 18, 157 et 158 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 **D.**_____, à Némiaz-Chamoson, contre la décision rendue le 16 octobre 2014, à la suite de l'audience du même jour, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte de la recourante contre le certificat d'insuffisance de gage délivré le 21 août 2014 par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA - PAYS-D'ENHAUT** dans le cadre d'une procédure en réalisation de gage initiée par **U.**_____ **SA**, à Wallisellen.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. D. _____ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 200'258'608 exercée par l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après l'office), à l'instance d'U. _____ SA. La poursuite est fondée sur deux cédules hypothécaires, l'une en premier rang de 435'000 fr., RF n° 244328, et l'autre en deuxième rang de 65'000 fr., RF n° 334208. L'objet du gage est un immeuble, avec habitation et jardin, situé sur le territoire de la Commune de Montreux, à Glion, parcelle n° [...], qui était propriété de D. _____. Cet immeuble 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, deuxième arrondissement.

La procédure de réalisation forcée a été émaillée de plusieurs plaintes LP déposées par la poursuivie, dirigées en particulier contre l'estimation du gage, la gestion de l'immeuble par l'office, les conditions de vente et l'état des charges. Ces plaintes ont été rejetées et les voies de recours épuisées.

La vente aux enchères de l'immeuble objet du gage est intervenue le 22 juin 2012. L'immeuble a été adjugé à la créancière poursuivante U. _____ SA, pour le prix de 12'000 francs.

Le 17 juin 2014, l'office a procédé à l'établissement du tableau de distribution, qui a été envoyé le 17 juin 2014 pour notification à la créancière poursuivante et à la poursuivie, avis leur étant donné qu'il pouvait être consulté pendant dix jours à l'office et pouvait faire l'objet d'une plainte à l'autorité de surveillance. Constatant que le produit de la réalisation ne permettait pas de payer intégralement les frais de l'office,

ce dernier n'a attribué aucun dividende aux créanciers. Il a établi le même jour le certificat d'insuffisance de gage destiné à la créancière poursuivante, pour un montant total de 944'413 fr. 75 qui se décompose comme il suit :

- Capital selon état des charges :	Fr. 531'044.30
- ./ .acomptes selon état des charges :	Fr. 20'000.00
- Intérêts selon état des charges	Fr. 331'859.90
- Total des frais	<u>Fr. 101'509.55</u>
 Total	 Fr. 944'413.75

Le certificat d'insuffisance de gage a été adressé le même jour à la poursuivie, par pli recommandé de l'office.

2. Le 27 juin 2014, la poursuivie a déposé plainte contre le certificat d'insuffisance de gage, reprochant en substance à l'office de n'avoir pas déduit des frais le produit de la vente de l'immeuble, contestant le montant des frais, compte tenu de la gestion « exécutable » de l'immeuble par l'office, laquelle serait à l'origine de la dégradation et de la déprédation du bâtiment et concluant à la remise en état du bâtiment, aux frais des responsables, à l'annulation de la vente jusqu'à la remise en état et au versement d'un loyer de 4'500 fr. par mois.

L'office s'est déterminé sur la plainte le 21 août 2014. Admettant avoir omis de déduire le montant correspondant au produit de la vente et faisant application de l'art. 17 al. 4 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), il a établi le même jour un nouvel acte d'insuffisance de gage pour une créance de 932'413 fr. 75, après déduction du produit de la vente par 12'000 francs. Le nouvel acte, envoyé le même jour à la plaignante, sous pli recommandé, précise qu'il annule et remplace le précédent. Pour le surplus, l'office a conclu au rejet de la plainte.

3. Le 28 août 2014, D._____ a déposé plainte contre le nouveau certificat d'insuffisance de gage. Elle y reprend, en les développant, les griefs contenus dans sa plainte du 27 juin 2014, à laquelle elle se réfère dans ses conclusions. Elle demande en outre une nouvelle estimation du gage devant permettre de connaître la valeur de l'objet ainsi que le montant nécessaire pour sa remise en état ; une remise en état du bâtiment aux frais des responsables ; l'attribution du loyer de 4'500 fr. par mois qui avait été estimé par l'expert [...] pour la propriété en 1993 ; la libération du service des intérêts hypothécaires, l'intimée devant répondre de la mauvaise gestion de l'immeuble par l'office.

L'office s'est déterminé le 8 septembre 2014, concluant au rejet de la plainte.

4. Par décision notifiée à la plaignante le 29 avril 2015, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a constaté que la plainte du 27 juin 2014 n'avait plus d'objet (I), rejeté la plainte formée le 28 août 2014 (II), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III) et statué sans frais (IV). En bref, l'autorité inférieure a retenu que le certificat d'insuffisance de gage du 21 août 2014 ayant annulé et remplacé celui du 17 juin 2014, la plainte déposée contre ce dernier était devenue sans objet. Elle a considéré que tous les griefs relatifs à la mauvaise gestion de l'immeuble par l'office, au montant des émoluments et débours y relatifs, à l'estimation du gage, aux conditions de vente et à l'état des charges avaient déjà fait l'objet de plaintes définitivement jugées et que ces griefs n'avaient dès lors plus à être tranchés. Quant au grief relatif à l'établissement de l'acte d'insuffisance de gage du 21 août 2014, il l'a rejeté, considérant que cet acte était conforme à la loi et justifié en fait.

La plaignante a recouru par acte du 8 mai 2015. Dans ses considérants, elle demande qu'il soit tenu compte également des griefs contenus dans sa plainte du 27 juin 2014. Elle invoque une violation de l'art. 133 LP, l'intimée ayant requis la vente de l'immeuble le 7 mai 2003

et la vente n'étant intervenue que le 12 juin 2012. Elle fait ensuite valoir que la créancière poursuivante n'a jamais déduit un montant de 11'428 fr. payé par elle à titre d'intérêts hypothécaires à l'époque de l'octroi du prêt et qu'elle a refusé une vente de gré à gré qui aurait été réalisable en 2005, contestant pour ce motif lui devoir des intérêts hypothécaires dès le mois de décembre 2005. Elle renouvelle ses griefs relatifs à la gestion qualifiée d'exécrable de l'immeuble par l'office, qui expliquerait le prix de vente « humiliant » obtenu pour celui-ci. Elle refuse d'assumer le montant de 101'509 fr. 55 pour des frais prétendument engagés pour le maintien en état de l'immeuble, vu l'état dans lequel se trouve celui-ci. Elle demande une nouvelle estimation de l'immeuble. A l'appui de son recours, elle a produit deux CD-ROM contenant les dossiers mentionnés dans le recours.

L'office s'est déterminé en se référant à son écriture de première instance.

L'intimée U. _____ SA a conclu au rejet du recours, par lettre de son conseil du 28 mai 2015.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai des art. 18 al. 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 et conforme aux exigences de l'art. 28 LVLP. Les pièces nouvelles sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

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).

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; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 11-12 ad art. 17 LP).

Le certificat d'insuffisance de gage contenant une erreur peut faire l'objet d'une plainte (Bernheim/Känzig, SchKG I, n. 20 ad art. 158 LP).

La plainte du 27 juin 2014, dirigée contre le certificat d'insuffisance de gage délivré le 17 juin 2014, a été déposée en temps utile, dans le délai de l'art. 17 al. 2 LP.

b) A qualité pour déposer plainte toute personne directement intéressée à l'issue de la procédure d'exécution forcée au cours de laquelle est intervenue la décision ou la mesure attaquée (Gilliéron, *op. cit.*, n. 144 ad art. 17 LP). En l'espèce, la qualité de plaignant de la recourante ne fait aucun doute.

c) Selon l'art 17 al. 4 LP, en cas de plainte, l'office peut, jusqu'à l'envoi de sa réponse, procéder à un nouvel examen de la décision attaquée et prendre une nouvelle mesure, qu'il notifie sans délai aux parties et communique à l'autorité de surveillance.

En l'espèce, l'office a revu sa décision du 17 juin 2014 et délivré un nouveau certificat d'insuffisance de gage, le 21 août 2014, portant en déduction des émoluments et débours le produit de réalisation de 12'000 francs. En revanche, l'office a rejeté tous les autres griefs de la

plaignante, si bien que la plainte du 27 juin 2014 doit être tranchée dans la mesure où elle a encore un objet.

III. La recourante fait grief à l'autorité inférieure d'avoir déclaré sans objet sa plainte du 27 juin 2014, vu le renvoi à cette écriture contenu dans sa plainte du 28 août 2014. En réalité, comme cela ressort des considérants de la décision attaquée, ce sont bien les griefs tenant à l'acte d'insuffisance de gage du 17 juin 2014 qui n'ont plus d'objet, puisque cet acte a été annulé et remplacé par celui du 21 août 2014. Quant aux autres griefs et conclusions contenus dans la plainte du 27 juin 2014, qui tiennent à la gestion du gage par l'office, à sa remise en état, aux frais, à l'estimation du gage, aux conditions de vente et à l'état des charges, qui sont développés tant dans la plainte du 27 juin 2014 que dans celle du 28 août 2014, ils ont été rejetés (ch. III).

Il est donc inexact de prétendre que l'autorité inférieure de surveillance a ignoré des éléments de la plainte du 27 juin 2014.

IV. C'est à bon droit que l'autorité inférieure de surveillance a rejeté les conclusions de la recourante relatives à l'étendue de la créance et à toutes les opérations de la procédure d'exécution forcée jusque et y compris la réalisation du gage. Toutes ces opérations ont soit fait l'objet de plaintes, qui ont été suivies de décisions aujourd'hui définitives et exécutoires, qui ne peuvent être remises en question, soit n'ont pas fait l'objet de plaintes, et ne peuvent dès lors plus être attaquées à ce stade. La procédure d'adjudication, en particulier, qui remonte au 12 juin 2012 et qui a abouti à la vente du gage pour le prix de 12'000 fr., ne peut plus être remise en question. La recourante ne saurait, par le biais d'une plainte contre l'acte d'insuffisance de gage, invoquer et faire réexaminer des griefs qui concernent des étapes antérieures de la procédure d'exécution forcée.

V. En vertu de l'art. 157 al. 1 LP, le produit de la réalisation du gage sert en premier lieu à couvrir les frais d'administration, de réalisation et de distribution. Le produit net est distribué aux créanciers gagistes jusqu'à concurrence de leurs créances, intérêts jusqu'à la dernière réalisation et frais de poursuite compris (art. 157 al. 2 LP). Lorsqu'il a perçu intégralement le produit de la vente, l'office dresse le tableau de distribution en tenant compte du résultat de la procédure d'épuration de l'état des charges. Le tableau de distribution pourra être consulté pendant dix jours par les créanciers, ainsi que le compte de frais et le décompte des produits de l'immeuble qui ont été perçus. L'office avisera par écrit de ce dépôt le débiteur et tous les créanciers qui n'ont pas été complètement désintéressés, en indiquant à ces derniers le dividende afférant à leur créance (art. 112 al. 1^{er} et 2 ORFI). Le tableau de distribution peut être attaqué par la voie de la plainte (Foëx, Commentaire romand LP, n. 27 ad art. 157 LP). En vertu de l'art. 20 ORFI, auquel renvoie l'art. 112 al. 2 ORFI, l'office tiendra un compte séparé des frais de la gérance ; ce compte sera déposé en même temps que le tableau de distribution et pourra faire l'objet de plainte aux autorités cantonales de surveillance ; celles-ci statuent en dernier ressort, pour autant qu'il ne s'agit pas de l'ordonnance sur les frais

Lorsque la réalisation n'a pas eu lieu ou lorsque le produit de la réalisation ne suffit pas à désintéresser le créancier poursuivant, l'office des poursuites délivre à ce dernier un certificat d'insuffisance de gage (art. 158 al 1^{er} LP et art. 120 ORFI). L'office indiquera dans ce certificat l'identité du poursuivi, l'identité du poursuivant, la prétention déduite en poursuite, en détaillant le capital et les intérêts, les frais et le total, le titre et date de la créance ou cause de l'obligation, l'objet du gage et le montant, en chiffres et en lettres, de la perte ou du découvert. L'office doit encore indiquer le numéro de la poursuite. L'acte doit être daté et signé et envoyé conformément à l'art. 34 LP, soit notifié par lettre recommandée ou d'une autre manière contre reçu (Gilliéron, *op. cit.*, n. 37 ad art. 158 LP). Les contestations relatives à la délivrance (ou à l'absence de délivrance) de l'acte d'insuffisance de gage peuvent faire l'objet d'une plainte (Foëx, *op. cit.*, n. 6 ad art. 158 LP).

En l'espèce, l'office s'est conformé à la procédure qui précède. Il a dressé le tableau de distribution et avisé la poursuivante et la poursuivie du dépôt de ce tableau à l'office. Le tableau de distribution n'a pas fait l'objet d'une plainte. Cette dernière est dirigée contre le certificat d'insuffisance de gage, sans toutefois que la recourante ne formule aucun grief spécifique à l'encontre du contenu de l'acte lui-même - sous réserve du montant des frais - ou de sa délivrance. Comme indiqué plus haut, c'est toute la procédure qui a abouti à la vente du gage pour le prix de 12'000 fr. qui est contestée, mais qui ne peut plus être attaquée à ce stade.

Quant aux frais indiqués dans le certificat d'insuffisance de gage, soit 89'509 fr. 55, ils représentent le montant total des frais, par 101'509 fr. 55, sous déduction du produit de la vente par 12'000 francs. La contestation de la recourante ne vise pas un montant en particulier, mais vise de manière générale le montant des frais d'administration, soit des frais de gérance et d'entretien du gage par l'office, qui relèvent selon elle de « l'arnaque » compte tenu de l'état dans lequel se trouvait le bâtiment au jour de la vente. La recourante ne prétend en revanche pas que les frais figurant dans la liste de frais ne correspondraient pas à des frais réels. Ces questions, en particulier la gestion du gage par l'office, ont toutefois déjà été tranchées dans le cadre de précédentes plaintes, notamment celles dirigées contre la gestion du gage par l'office et contre l'état des charges, toutes rejetées définitivement (CPF du 9 décembre 2011/46, TF 5A_989/2011 du 20 mars 2012 ; CPF du 19 novembre 2013/37, TF 5A_905/2013 du 19 mars 2014).

VI. Il découle de ce qui précède que le recours doit être rejeté et le prononcé du 16 octobre 2014 confirmé.

L'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 sur les émoluments perçus en application de la LP ; 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 prononcé est confirmé.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme D. _____,
- Me Cornelia Seeger Tappy (pour U. _____ SA),
- 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.

Le greffier :