

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 15 juin 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 29 al. 2 Cst.; 18 al. 1, 20a al. 2 ch. 5 et 134 LP; (117 let. b 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 **N.**_____, à [...], contre la décision rendue le 10 février 2017, à la suite de l'audience du 30 janvier 2017, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 12 décembre 2016 par le recourant contre les conditions de vente établies par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES** dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier exercée contre lui à l'instance de la **BANQUE R.**_____, à [...], et de l'**A.**_____, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) N._____ 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), exercée à l'instance de la Banque R._____ et de l'A._____, respectivement créancière hypothécaire en premier rang et bénéficiaire d'hypothèques légales privilégiées. L'objet du gage est l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], propriété de N._____, dont la valeur vénale a été fixée judiciairement à 420'000 francs. Il a été vendu aux enchères publiques le 13 décembre 2013. Cette vente a toutefois été annulée à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 mars 2015 admettant le recours de N._____ contre l'état des charges (cf. ATF 141 III 141).

b) Le 1^{er} juin 2015, l'Office a procédé à une nouvelle publication des conditions de vente, fixant la date des enchères au 3 juillet 2015 à 14 heures. L'avis indiquait que le gage serait adjugé « après trois criées au plus offrant ». N._____ a déposé une plainte le 5 juin 2015, concluant principalement à l'annulation des conditions de vente et, subsidiairement, à leur modification en ce sens que « l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 420'000 francs ». Par décision du 9 novembre 2015, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte. Par arrêt du 19 février 2016, la cour de céans, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, a rejeté le recours de N._____ contre ce prononcé, qu'elle a confirmé. Le 1^{er} avril 2016, N._____ a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant, principalement, à ce que les conditions de vente soient modifiées en ce sens que l'immeuble est adjugé après trois criées au plus

offrant, à condition que son offre soit supérieure à 420'000 fr., subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée pour nouvelle décision tendant à ce que « les conditions de vente [...] permettent le résultat le plus avantageux et soient conformes à l'usage des lieux ». Il a requis l'assistance judiciaire. Par ordonnance du 21 avril 2016, le Président de la II^e Cour de droit civil a refusé l'effet suspensif au recours.

Par arrêt du 4 octobre 2016, le Tribunal fédéral a rejeté le recours de N._____, dans la mesure où il était recevable ; il a également rejeté la demande d'assistance judiciaire du recourant et a mis les frais de justice, par 1'300 francs, à sa charge (TF 5A_244/2016). Il a notamment retenu ce qui suit :

« 4.

Dans un second moyen, le recourant soutient que les conditions de vente publiées le 1^{er} juin 2015 devaient mentionner un prix minimum d'adjudication correspondant à la valeur d'estimation du gage (420'000 fr.) (cf. chef de conclusions principal) ou, à tout le moins, une mise à prix permettant le résultat le plus avantageux et conforme à l'usage des lieux (cf. chef de conclusions subsidiaire). Il se plaint d'une violation des art. 126 et 134 LP.

4.1. D'emblée, il convient de distinguer la valeur d'estimation, qui a été fixée en l'espèce à 420'000 fr., et le prix d'adjudication minimum qui découle des art. 126 al. 1 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP. Selon ces dispositions, l'adjudication est subordonnée à l'observation du principe de l'offre suffisante, d'après lequel l'immeuble ne peut être adjugé que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges et préférables à celles du poursuivant, à savoir le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée (art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI; cf. sur ce principe, parmi plusieurs: BÉNÉDICT FOËX, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nos 67 ss ad art. 156 LP, avec les références). Sous cette condition, l'adjudication doit avoir lieu même si l'offre décisive est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage; en effet, la loi actuelle n'exige plus que l'offre atteigne par surcroît le " prix d'estimation ". Le préposé n'est pas habilité à refuser l'adjudication parce que la somme des créances préférables n'a pas été dépassée d'un montant déterminé ou qu'il estime que le prix proposé n'est pas assez élevé (arrêts 5A_904/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.2; 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4 avec les

citations). Le recourant ne saurait dès lors prétendre que les conditions de vente devaient indiquer que l'adjudication aurait lieu après trois criées au plus offrant pour autant que l'offre soit supérieure à la valeur d'estimation de 420'000 fr. Sur ce point, l'arrêt cantonal ne souffre aucune critique.

4.2. Autre est la question de savoir si une mise à prix devait figurer dans les conditions de vente afin de garantir une réalisation de l'immeuble " de la manière la plus avantageuse ".

Sous réserve du contenu des conditions de vente fixé par le droit fédéral (art. 135 à 137 LP; art. 45 ss ORFI), l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 al. 1 LP), de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible (KÄNZIG/BERNHEIM, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2^e éd., 2010, n° 22 in fine ad art. 156 LP; Rep. 1993, p. 238 consid. 3a p. 240). En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation (DENIS PIOTET, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 ad art. 134 LP).

La doctrine reconnaît que, pour mettre à l'abri les " intéressés " (cf. art. 125 al. 3 LP) " d'une réalisation à vil prix par surprise " qui peut résulter de l'application du principe de l'offre suffisante ou de la couverture (art. 126 LP), le préposé **peut** fixer dans les conditions des enchères une mise à prix indicative (somme à partir de laquelle il espère recevoir des offres), voire une mise à prix (somme à partir de laquelle les offres sont recevables) (P.-R. GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Articles 89-158, 2000, n° 10 ad art. 126 LP; SÉBASTIEN BETTSCHART, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 ad art. 126 LP). Ces auteurs relèvent que de tels modes de réalisation peuvent en effet, de cas en cas, être appropriés et répondre au principe général selon lequel l'office des poursuites doit concilier et sauvegarder - autant que possible - les intérêts en cause.

Reprenant ces opinions doctrinales, le Tribunal fédéral a jugé, dans un premier arrêt, que l'autorité cantonale de surveillance n'avait pas commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation en confirmant l'application de l'un de ces modes de réalisation, soit la mise à prix (arrêt 5A_551/2011 du 9 novembre 2011 consid. 2.2). Dans une jurisprudence plus récente, il s'est limité à dire que la question n'avait pas à être tranchée dans le cadre d'une plainte contre l'adjudication, mais au stade des conditions de vente (arrêt 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4).

En soi, rien ne s'oppose donc à l'indication dans les conditions des enchères d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. Cette possibilité entre dans le

devoir de l'office de veiller à ce que les conditions soient arrêtées " de la manière la plus avantageuse " (cf. art. 134 LP). Comme il a été dit, celui-là jouit toutefois en la matière d'un pouvoir d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès sont sanctionnés. Le Tribunal fédéral n'intervient ainsi que si des critères inappropriés ont été retenus ou si des circonstances pertinentes ont été ignorées par l'autorité de surveillance (cf. ATF 138 III 252 consid. 2.1; 136 III 278 consid. 2.2.1 et les arrêts cités; 134 III 323 consid. 2; arrêts 5A_5/2013 du 18 février 2013 consid. 3.1; 5A_330/2011 du 2 février 2011 consid. 3.1). Or, en l'espèce, le recourant, par son argumentation, ne parvient pas à démontrer qu'un tel excès ou abus serait réalisé en l'espèce. Il n'établit en particulier pas quelles conditions particulières - que l'autorité aurait ignorées - imposaient l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. En particulier, il ne démontre pas qu'il y avait " risque d'une vente à vil prix par surprise " résultant de l'application du principe de couverture de l'art. 126 LP. Le fait que le bien a été réalisé une première fois pour le montant de 362'000 fr. ne constitue pas une circonstance permettant de retenir que cette condition était remplie en l'espèce, cette somme n'étant pas nettement inférieure à la valeur d'estimation (420'000 fr.) et l'immeuble ayant, de l'aveu même du recourant (cf. supra, consid. 3.2, § 1), besoin de rénovation. »

c) La vente aux enchères prévue le 3 juillet 2015 ayant été annulée à la suite d'un effet suspensif prononcé à titre superprovisionnel par le Tribunal fédéral le 1^{er} juillet 2015, l'Office a à nouveau dressé les conditions de vente, le 2 décembre 2016, fixant la vente aux enchères publiques au 22 mars 2017 et prévoyant que l'immeuble serait adjudgé après trois criées au plus offrant.

d) Le 12 décembre 2016, N._____, par son conseil, a derechef déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre les conditions de vente, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A titre préalable :

I. Accorder à N._____ le bénéfice de l'assistance judiciaire totale.

II. Désigner le soussigné comme conseil d'office de ce dernier dans la présente procédure.

A titre principal :

III. Admettre la présente plainte.

IV. Modifier le ch. 1 des conditions de vente du 2 décembre 2016 comme suit : « L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, pour autant que l'offre soit supérieure à la somme de Fr. 420'000.- »

A titre subsidiaire :

V. Admettre la présente plainte.

VI. Compléter le préambule des conditions de vente du 2 décembre 2016 par une mise à prix indicative au montant de Fr. 420'000.-.

A titre très subsidiaire :

VII. Admettre la présente plainte.

VIII. Annuler les conditions de vente du 2 décembre 2016. »

A l'appui de son acte, le plaignant a produit, outre une formule de demande d'assistance judiciaire, les conditions de vente litigieuses, l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2016 et une lettre de son conseil à l'Office du 8 novembre 2016.

L'A. _____ s'en est remis à justice par lettre du 3 janvier 2017.

Dans ses déterminations du 18 janvier 2017, l'Office a conclu au rejet de la plainte, estimant que celle-ci était abusive, car fondée sur les mêmes arguments que ceux énoncés dans la plainte précédente et rejetés par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 4 octobre 2016.

e) Le bénéfice de l'assistance judiciaire a été accordé au plaignant par décision du 15 décembre 2016.

2. La Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, a tenu audience le 30 janvier 2017. Lors de cette audience, à laquelle l'Office avait été dispensé de comparaître, le plaignant a produit des pièces.

Par décision adressée aux parties le 10 février 2017 et notifiée au conseil du plaignant le 13 février 2017, la présidente a rejeté la plainte, rendu sa décision sans frais ni dépens, arrêté à 1'401 fr. 40 l'indemnité du conseil d'office du plaignant et dit que ce dernier était tenu au remboursement de cette indemnité aux conditions de l'art. 123 CPC.

3. a) Par acte de son conseil du 23 février 2017, N._____ a recouru contre la décision précitée. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif, à l'octroi du bénéfice de l'assistance judiciaire et à la désignation de son conseil en qualité d'avocat d'office, principalement, à l'admission du recours et à la réforme de la décision en ce sens que les conditions de vente sont annulées, respectivement modifiées en ce sens que « L'immeuble sera adjudé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à Fr. 420'000.- au moins », 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 produit des pièces.

b) Le 24 février 2017, N._____ a déposé une nouvelle plainte auprès de l'autorité inférieure de surveillance, concluant à ce qu'il soit ordonné au Préposé de l'Office d'ajouter à la publication intervenue sur la page internet de l'Office un lien conduisant au rapport d'expertise de l'architecte [...] du 5 septembre 2012. Par courrier du 2 mars 2017, il a remis une copie de cette plainte à la cour de céans et l'a informée que l'Office avait déféré à sa demande en ajoutant à sa publication ce rapport, qui fait mention d'une valeur intrinsèque de l'immeuble de 624'000 fr., dont N._____ estime qu'elle traduit le potentiel de mise en valeur dont il est question dans son recours.

c) Par décision du 1^{er} mars 2017, la Présidente de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif. Par arrêt du 17 mars 2017, le Président de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté par N._____ contre cette décision.

d) Le 14 mars 2017, les parties intimées au recours ont été invitées à se déterminer dans un délai au 29 mars 2017.

Par lettre du 23 mars 2017, la Banque R._____ a conclu au rejet du recours, qualifiant celui-ci d'abusif au motif que l'objet de la plainte (fixation ou non d'une mise à prix de départ) avait déjà été traité dans une plainte précédente.

Par lettre du même jour, l'A._____ s'en est remis à justice.

Dans ses déterminations du 28 mars 2017, l'Office a préavisé en faveur du rejet du recours, en se référant à ses déterminations du 18 janvier 2017. Il a informé la cour de céans que la vente aux enchères avait eu lieu le 22 mars 2017, que la première enchère avait été formulée à hauteur de 50'000 fr., que le créancier hypothécaire avait formulé une unique surenchère et que l'immeuble avait été adjugé à 365'000 fr., soit une valeur légèrement supérieure à la précédente adjudication de 2013 (362'000 fr.). Il a produit des pièces.

En droit :

I. Le recours a été déposé en temps utile, dans le délai de dix jours des art. 18 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi vaudoise d'application de la LP ; RSV 280.05). Suffisamment motivé (art. 28 al. 3 LVLP), il est recevable, de même que les pièces qui y étaient jointes (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de l'Office et les pièces qu'il a produites, ainsi que les déterminations des intimées Banque R. _____ et A. _____, sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

II. a) Le recourant invoque en premier lieu une violation de son droit à recevoir une décision motivée, découlant de son droit d'être entendu.

b) Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101) implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision ; il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; cf. pour la procédure de plainte LP : TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.3.1 et les réf. cit.). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision des juges, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 5A_741/2016, *eod. loc.* ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). L'art. 20a ch. 4 LP traduit dans la LP l'obligation pour les autorités de surveillance de première et de seconde instance de motiver leurs décisions ; l'art. 27 al. 1 LVLP traduit cette obligation dans le droit vaudois.

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 consid. 2.2). Une violation du droit d'être entendu peut toutefois être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie

concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2).

c) Le recourant fait valoir que l'autorité inférieure de surveillance « n'a pas pris en compte toute son argumentation et tous les éléments déposés lors de l'audience de plainte, alors même que ceux-ci étaient censés accréditer le risque de vente à vil prix qui [réd. : selon elle] n'aurait, jusqu'alors, pas été suffisamment démontré et qui, selon le Tribunal fédéral, ne résulterait pas uniquement du fait que la vente est déjà intervenue par le passé à un montant de Fr. 362'000.- ». Cette autorité aurait uniquement renvoyé à l'argumentation que le Tribunal fédéral a développée dans son arrêt du 4 octobre 2016 sur le risque de vente à vil prix et sur le pouvoir d'appréciation du préposé. Elle n'aurait pas pris position précisément sur chacun des éléments avancés par le plaignant pour déterminer si et dans quelle mesure ceux-ci faisaient naître un tel risque de vente à vil prix « de telle sorte qu'il paraisse nécessaire de fixer une mise à prix (indicative) pour que l'on puisse admettre que les conditions de vente ont été rédigées de la manière la plus avantageuse ».

Dans toute son argumentation, le recourant n'expose pas précisément quels sont les éléments qu'il aurait avancés lors de l'audience et qui n'auraient pas été pris en compte par l'autorité de surveillance. Il ne fournit a fortiori pas non plus de raisonnement qui permette de comprendre que, s'ils avaient été pris en considération, ces éléments auraient dû conduire à accueillir ses conclusions. Dans ces conditions, le moyen tiré de la violation du droit d'être entendu doit être écarté. Du reste, à supposer que les éléments en question soient ceux que le recourant invoque à l'appui de ses conclusions en réforme, ce moyen de nullité doit être rejeté, pour les raisons exposées ci-après (cf. consid. III et IV).

III. a) L'autorité inférieure de surveillance a relevé qu'il ressortait des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral que le préposé pouvait (et non devait) fixer dans les conditions des enchères une mise à prix indicative, voire une mise à prix afin de mettre à l'abri les intéressés d'une réalisation à vil prix par surprise, pouvant résulter de l'application du principe de l'offre suffisante, mais aussi que l'office jouissait en la matière d'un pouvoir d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès étaient sanctionnés. Cependant, elle a considéré qu'il ressortait également clairement de cet arrêt que, dans le cas d'espèce, un tel excès ou abus n'était pas établi par le plaignant et qu'en particulier, celui-ci n'avait pas établi quelles conditions particulières, dont l'autorité n'aurait pas eu connaissance, imposaient l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. S'agissant de l'argument du plaignant selon lequel, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, l'Office devait indiquer une telle mise à prix au vu du risque de vente par surprise et à vil prix, l'autorité inférieure a relevé que le Tribunal fédéral avait également précisé que le plaignant ne démontrait pas qu'il existait un tel risque (« le fait que le bien a été réalisé une première fois pour le montant de 362'000 fr. ne constitue pas une circonstance permettant de retenir que cette condition était remplie en l'espèce, cette somme n'étant pas nettement inférieure à la valeur d'estimation (420'000 fr.) et l'immeuble ayant, de l'aveu même du recourant (...), besoin de rénovation. » (consid. 4.2 *in fine*)). Elle en a déduit que le Tribunal fédéral avait non seulement tranché le point de savoir si l'absence de l'indication d'une mise à prix relevait en l'espèce d'un abus ou d'un excès de pouvoir de l'Office, mais également précisé que le plaignant ne démontrait pas un risque de vente par surprise et à vil prix. Dans ces conditions, elle a estimé qu'il ne pouvait en l'espèce être imposé à l'Office, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir d'appréciation, un devoir de faire figurer dans les conditions de vente une mise à prix, respectivement une mise à prix indicative. Par ailleurs, elle a considéré que le plaignant ne faisait valoir aucun élément nouveau par rapport à la précédente plainte à l'appui d'un risque de vente par surprise et à vil prix dont il conviendrait de se prémunir par l'intégration d'une mise

à prix dans les conditions de vente. Pour le surplus, elle a relevé que le plaignant avait exposé à l'audience du 30 janvier 2017 que l'estimation du gage était très basse essentiellement à cause de la vétusté de l'immeuble, mais que celle-ci devrait être compensée par le potentiel important de valorisation. Toutefois, dans la mesure où la valeur d'estimation avait été fixée judiciairement et que le Tribunal fédéral avait jugé que la réalisation à 362'000 fr. n'avait pas été faite à un montant nettement inférieur à la valeur d'estimation, d'une part, et ne permettait pas de retenir qu'il y avait risque de vente à vil prix par surprise, d'autre part, l'autorité inférieure a jugé qu'il n'y avait pas lieu de revenir sur l'estimation du bien, la question ayant été tranchée.

b) Le recourant invoque une violation de l'art. 134 LP. Il soutient que l'Office n'a pas arrêté les conditions de vente de la manière la plus avantageuse en refusant d'indiquer, dans les conditions des enchères, une mise à prix de départ correspondant au minimum à la valeur d'estimation du gage, soit 420'000 francs. Selon lui, l'autorité inférieure de surveillance a opéré une appréciation erronée du risque de vente à vil prix. Le fait que l'immeuble a par le passé été adjudgé à 362'000 francs serait un indice plaidant pour un risque de vente au-dessous de la valeur d'estimation du gage. Au surplus, la valeur d'estimation du gage prendrait déjà « largement en considération » la vétusté de l'immeuble et son besoin d'entretien. La vétusté serait d'ailleurs un paramètre tout à fait secondaire, l'intérêt de l'immeuble en cause provenant « de son potentiel important de valorisation ». La fixation d'une mise à prix de départ permettrait « de donner un signal aux créanciers et de les orienter vers le prix correct d'adjudication », « d'éviter qu'ils ne se laissent influencer par des paramètres secondaires et d'assurer que les arguments plaidant en faveur d'une valeur plus élevée soient automatiquement pris en considération ». En l'occurrence, le risque de vente à vil prix proviendrait « du caractère difficilement appréhendable des éléments qui font la valeur de l'immeuble. C'était le sens des éléments invoqués lors de l'audience de plainte ». Parmi « les paramètres qui plaident pour une valeur plus importante que les apparences ne le laisseraient croire » figureraient : « un alignement particulièrement favorable de l'immeuble », « l'emprise

au sol du bâtiment », « la valeur du terrain », la « comparaison avec les parcelles voisines » - notamment la parcelle n° [...] et le prix auquel celle-ci se serait vendue - et, enfin, la rareté du bien en question qui, une fois rénové, serait très prisé « de par son cachet et sa situation » et pourrait se vendre à des prix supérieurs à sa valeur intrinsèque. Le recourant reproche à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir discuté aucun de ces points et de n'en avoir pris aucun en considération pour déterminer si le Préposé de l'Office avait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant toute mise à prix. Il fait cependant valoir que ces éléments « devaient toutefois l'amener à admettre l'existence d'un risque de vente à vil prix et par surprise et à admettre comme étant nécessaire et appropriée la fixation de cette mise à prix ».

c) L'art. 134 al. 1 LP dispose que l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et « de la manière la plus avantageuse ». Dans le cadre de l'examen du recours en matière civile formé par N. _____ contre les précédentes conditions de vente, qui étaient identiques à celles qui font l'objet de la présente procédure, le Tribunal fédéral a considéré que l'Office jouissait toutefois en la matière d'un pouvoir d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès devaient être sanctionnés, notamment si des critères inappropriés avaient été retenus ou si des circonstances pertinentes avaient été ignorées par l'autorité de surveillance (cf. TF 5A_244/2016 consid. 4.2). Il a ajouté ce qui suit :

« Or, en l'espèce, le recourant, par son argumentation, ne parvient pas à démontrer qu'un tel excès ou abus serait réalisé en l'espèce. Il n'établit en particulier pas quelles conditions particulières - que l'autorité aurait ignorées - imposaient l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. En particulier, il ne démontre pas qu'il y avait " risque d'une vente à vil prix par surprise " résultant de l'application du principe de couverture de l'art. 126 LP. Le fait que le bien a été réalisé une première fois pour le montant de 362'000 fr. ne constitue pas une circonstance permettant de retenir que cette condition était remplie en l'espèce, cette somme n'étant pas nettement inférieure à la valeur d'estimation (420'000 fr.) et l'immeuble ayant, de l'aveu même du recourant (cf. supra, consid. 3.2, § 1), besoin de rénovation. »

En l'occurrence, le recourant tente de faire valoir l'existence de telles circonstances particulières qui auraient été ignorées par l'autorité inférieure. Ce faisant, il essaie en réalité de remettre une fois encore en cause l'estimation de l'immeuble et non pas d'alléguer - et encore moins d'établir - des circonstances pertinentes dont l'Office n'aurait pas tenu compte. Au demeurant, et contrairement à ce que le recourant affirme, il s'agit de circonstances (potentiel de valorisation, alignement, surface, rareté, etc.) dont tout acheteur intéressé peut, si elles existent, se rendre compte facilement, sans qu'il soit nécessaire de l'« orienter ».

Le moyen tiré de la prétendue violation de l'art. 134 al. 1 LP est manifestement mal fondé et doit être rejeté.

On peut relever au surplus que, selon une indication de l'Office non contestée par le recourant et qui constitue un vrai fait nouveau admissible en seconde instance dans le cadre d'une plainte (art. 20a al. 2 ch. 2 LP ; art. 31 al. 1 LVLP ; Commetta/Möckli, *in* Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), *Basler Kommentar*, 2^e éd., n. 40 *ad* art. 20a SchKG [LP]), l'immeuble a finalement été adjugé pour le prix de 365'000 fr., soit une somme supérieure à celle de 362'000 fr., dont le Tribunal fédéral a dit qu'elle n'était pas nettement inférieure à la valeur d'estimation de 420'000 francs.

IV. La cour de céans a été en mesure de statuer sur les griefs exposés par le recourant à l'appui de sa conclusion en réforme, notamment sur les éléments de fait énumérés au considérant IIIb) qui précède. A supposer du reste que ce soient ces éléments que le recourant reproche à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir pas pris en considération, il faudrait constater que ce grief est mal fondé. En effet, comme relevé plus haut (cf. *supra* consid. IIIa) *in fine*), cette autorité a énoncé dans la motivation de son prononcé ce que le plaignant avait exposé lors de l'audience du 30 janvier 2017, notamment au sujet du potentiel de valorisation de l'immeuble, et a expliqué pour quelle raison

elle considérerait ce moyen comme sans pertinence. Il n'y aurait ainsi de toute manière pas de violation du droit du recourant à être entendu.

En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé.

V. Le recours étant d'emblée dépourvu de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de N._____ doit être rejetée (art. 117 let. b CPC, appliqué à titre de droit cantonal supplétif ; cf. Tappy, in Bohnet et *alii* (éd.), Code de procédure civile commenté, n. 13 *ad* art. 117 CPC).

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 francs 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 - par exemple ceux ayant pour but de prolonger la procédure - dont le devoir général d'agir de bonne foi implique de s'abstenir (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 19 *ad* art. 20a LP ; ATF 127 III 178 consid. 2a).

En l'espèce, les conditions de vente litigieuses ont été validées par l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2016 et les prétendus éléments nouveaux à l'appui de la nouvelle plainte de N._____ sont dénués de toute pertinence, ce qui ne pouvait échapper au recourant et à son conseil, de sorte qu'il y a lieu de considérer que le recours, qui n'a du reste vraisemblablement été déposé que dans le but de retarder la procédure, est téméraire au sens de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP. Un émolument de 750 fr. sera donc mis à la charge du recourant (cf. CPF 4 juillet 2014/30 rendu dans une procédure à laquelle le recourant était partie ; CPF 8 janvier 2014/1).

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 requête d'assistance judiciaire du recourant N. _____ est rejetée.
- IV.** Un émolument de 750 fr. (sept cent cinquante francs) est mis à la charge du recourant N. _____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Aba Neeman, avocat (pour N. _____),
- Banque R. _____,
- A. _____,
- 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 :