

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 juillet 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
 MM. Colombini et Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 17, 18 al. 1 et 132a 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 **F.**_____, à [...], contre la décision rendue le 26 avril 2017, à la suite de l'audience du 9 mars 2017, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte déposée le 27 janvier 2017 par la recourante contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DU JURA-NORD VAUDOIS** à la suite de la vente de son immeuble dans le cadre de poursuites en réalisation de gage immobilier exercées à l'instance de la **Banque M.**_____, et de l'**A.**_____.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 22 janvier 2016, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'074'611 exercée à l'instance de la Banque M. _____ contre F. _____, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : l'Office) a établi un procès-verbal d'estimation du gage, soit l'immeuble RF n° [...] de [...], propriété de la poursuivie, qu'il a communiqué aux parties, sous pli recommandé. Il a retenu la valeur de 1'018'792 fr. 57 indiquée dans le rapport d'expertise qui avait été déposé le 18 janvier 2016.

Le 6 juin 2016, F. _____ a déposé une requête de nouvelle estimation du gage. L'effet suspensif a été prononcé, de sorte que la vente aux enchères forcée de l'immeuble fixée au 10 juin 2016 n'a pas pu avoir lieu. Une avance de frais a été demandée à F. _____. Celle-ci a requis l'assistance judiciaire, qui lui a été refusée par décision du 6 juillet 2016. L'intéressée n'a pas recouru contre cette décision, ni versé l'avance de frais. Le 24 août 2016, constatant que l'avance de frais n'avait pas été effectuée, l'autorité inférieure de surveillance a décidé de ne pas entrer en matière sur la requête et a rayé la cause du rôle.

b) Une fois la décision du 24 août 2016 entrée en force, la procédure d'exécution forcée a repris. Entre-temps, la vente avait été également requise par l'A. _____, au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée sur le même gage (poursuite n° 7'524'893).

L'Office a fixé la vente aux enchères de l'immeuble au 20 janvier 2017. Le 4 novembre 2016, il a communiqué l'état des charges aux parties et déposé les conditions de vente, prévoyant notamment que

l'immeuble serait adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à zéro franc.

Le 16 novembre 2016, F._____ a déposé une demande tendant en substance au renvoi de la vente aux enchères et à une nouvelle estimation du gage. Cette demande a été déclarée irrecevable, par décision de l'autorité inférieure de surveillance du 25 novembre 2016. Le recours de F._____ auprès de la cour de céans contre cette décision a été rejeté dans la mesure où il était recevable, par arrêt du 28 décembre 2016, et son recours auprès du Tribunal fédéral contre cet arrêt cantonal a été déclaré irrecevable par arrêt du 18 janvier 2017.

c) La visite de l'immeuble pour les personnes intéressées à l'achat a été fixée au 5 décembre 2016 à 14 heures. L'Office en a informé F._____ par courrier du 2 novembre 2016. Celle-ci n'était toutefois pas présente aux date et heure dites pour permettre la visite des lieux. En conséquence, le Préposé à l'Office a fait procéder à l'ouverture forcée de la porte par un serrurier, qui est intervenu vers 14 heures 30, en présence d'un officier de police. A l'issue de la visite, peu après 15 heures, la porte a été refermée et une carte glissée entre la porte et le montant, invitant F._____ à venir retirer la clé du nouveau cylindre au poste de police d'Yverdon-les-Bains.

Le 30 décembre 2016, F._____ a déposé une plainte pénale contre le Préposé à l'Office pour contrainte et violation de domicile. Elle prétendait s'être trouvée sur place le jour de la visite à l'heure indiquée et y être restée jusqu'à 15 heures, pour s'absenter alors quelques instants, et reprochait au Préposé d'avoir volontairement procédé à l'ouverture forcée pendant son absence, en dehors de l'horaire expressément prévu.

Le 17 janvier 2017, le Procureur du Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois a rendu une ordonnance de non-entrée en matière, qualifiant la plainte d'indiscutablement abusive et mettant les frais à la charge de F._____.

d) La vente aux enchères s'est déroulée comme prévu le 20 janvier 2017. L'immeuble a été adjugé au plus offrant, pour le prix de 771'000 francs. L'acte de transfert de propriété en faveur de l'adjudicataire a été déposé le 7 février 2017 au Registre foncier.

e) Le 27 janvier 2017, F._____ a déposé une plainte auprès de l'autorité inférieure de surveillance, concluant en substance à l'annulation de la vente de l'immeuble en cause.

Par avis du 8 février 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a convoqué les parties à son audience du 9 mars 2017, imparti à la partie intimée un délai au 27 février 2017 pour se déterminer sur la plainte et informé les parties que l'effet suspensif n'était pas prononcé.

Le 22 février 2017, l'Office a produit ses déterminations, datées du 15 février 2017, concluant à l'irrecevabilité et au rejet de la plainte. Il a produit des pièces, en particulier le relevé du suivi d'acheminement d'un envoi de sa part en courrier recommandé du 31 mars 2016 à la plaignante, qui l'a reçu le 5 avril 2016.

A l'audience du 9 mars 2017, le Préposé à l'Office a produit l'ordonnance de non-entrée en matière sur la plainte pénale de F._____.

2. Par décision rendue le 26 avril 2017, notifiée à la plaignante le 1^{er} mai 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte dans la mesure de sa recevabilité, sans frais ni dépens. Elle a considéré que les griefs de la plaignante relatifs à la nouvelle estimation du gage, à l'assistance judiciaire et à la célérité du Tribunal fédéral ne visaient pas une décision ou une mesure de l'Office et étaient par conséquent irrecevables, qu'il en allait de même du grief contre le prétendu fait qu'elle n'aurait pas reçu l'état des charges en vue de la vente prévue le 10 juin 2016, faute de tout intérêt actuel et concret, dite vente ayant été annulée,

que la plainte était tardive en tant qu'elle était dirigée contre l'absence d'une mise à prix dans les conditions de vente déposées le 4 novembre 2016, que les allégations de la plaignante au sujet de la visite de l'immeuble organisée par l'Office le 5 décembre 2016 étaient clairement mensongères et ses procédés abusifs, et qu'elle n'apportait aucune preuve de manœuvres déloyales visant à décourager des acheteurs potentiels et à compromettre le succès de la vente, pas plus que de démarches qu'elle aurait sérieusement entreprises pour vendre son immeuble de gré à gré.

3. F._____ a recouru par acte déposé le 10 mai 2017, concluant en substance à l'annulation de la vente aux enchères. Elle a produit des pièces, notamment des contrats de courtage et le témoignage écrit de G._____ et W._____, déclarant avoir visité la propriété et pris ensuite rendez-vous avec la banque Z._____, où on leur aurait appris « que cette propriété a[vait] été incendiée et qu'elle ne valait pas la somme souhaitée par Mme F._____ » et qu'on leur « recommandait de revoir [leur] choix ».

L'Office s'est déterminé le 18 mai 2017, concluant implicitement au rejet du recours.

La Banque M._____, par lettre du 19 mai 2017, et l'A._____, par lettre du 23 mai 2017, s'en sont remis à justice.

Les déterminations des parties intimées ont été transmises aux autres parties par courrier du 24 mai 2017. La recourante a produit une réplique spontanée le 9 juin 2017.

En droit :

I. a) Le recours a été formé 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). Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est recevable. Les pièces nouvelles produites à son appui sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

Il en va de même des déterminations de l'Office et des autres parties intimées (art. 31 al. 1 LVLP), ainsi que de la réplique de la recourante (TF 5A_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1 et les références citées).

b) La recourante demande l'audition de divers témoins censés expliquer les difficultés rencontrées par les courtiers qu'elle avait mandatés en vue de vendre son immeuble de gré à gré. Cette mesure d'instruction étant inutile pour statuer, vu les motifs qui suivent (cf. infra consid. II. b) bd)) et le sort du recours, la demande d'audition de témoins est rejetée.

II. a) Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a et 156 al. 1 LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 2 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP).

La voie de la plainte et du recours aux autorités de surveillance n'est pas seulement ouverte contre les irrégularités commises lors des opérations de la réalisation forcée elle-même, mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire, telle que définie par les art. 25 ss ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42). Le vice allégué peut par exemple concerner l'insuffisance ou l'inexactitude des indications figurant dans la publication

des enchères et les avis spéciaux ou des conditions de vente lacunaires (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 55 *ad art.* 126 LP ; Bettschart, *in* Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 8 *ad art.* 132a LP ; Rutz, *in* Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuld-betreibung und Konkurs I, 2^e éd. 2010, n. 9 *ad art.* 132a SchKG [LP]). Il peut aussi concerner des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs altérant le résultat des enchères. Constituent de telles manœuvres par exemple une convention, dont le but est d'influer défavorablement sur le résultat des enchères et d'attribuer à l'un des contractants ou à un tiers la différence entre le prix d'adjudication et la véritable valeur du droit patrimonial mis aux enchères ; des arrangements en vue d'écarter des amateurs ; un pactum de non licitando aux termes duquel les enchérisseurs se sont engagés, moyennant indemnité, à ne pas enchérir au-dessus d'une somme déterminée ; un arrangement entre amateurs supprimant leur intérêt à acquérir le droit patrimonial mis aux enchères et, par conséquent, à participer aux enchères (Gilliéron, *op. cit.*, n. 16 *ad art.* 126 LP et les réf. cit. et n. 28 *ad art.* 132a LP ; Bettschart, *loc. cit.* ; Rutz, *op. cit.*, n. 8 *ad art.* 132a LP).

b) ba) Dans la mesure où la recourante se plaint de manière générale d'une violation de diverses dispositions de la Constitution fédérale (art. 2, 9, 26 et 29 Cst. [RS 101]), sans les mettre en relation avec un grief spécifique, le moyen est irrecevable.

bb) La recourante revient sur la prétendue absence de communication de l'état des charges en vue de la vente fixée au 10 juin 2016. Or, elle n'a aucun intérêt actuel et concret à se plaindre d'un tel prétendu manquement de l'Office, dès lors que la vente en question a été annulée. En outre, ce grief tombe à faux puisqu'il est établi qu'un courrier recommandé envoyé par l'Office à la recourante le 31 mars 2016, date de l'envoi de l'état des charges à toutes les parties intéressées, est parvenu à sa destinataire le 5 avril 2016.

bc) La recourante soutient que la visite prévue le 5 décembre 2016 à 14 heures n'aurait eu lieu qu'après 15 heures, sitôt qu'elle avait quitté sa maison, et que le Préposé à l'Office aurait attendu son départ pour procéder à une ouverture forcée en son absence.

Ces allégations sont dépourvues de tout fondement. Il n'y a aucun motif de remettre en cause les explications du Préposé à l'Office qui indique avoir été sur place dès 13 heures 45, avoir sonné dès son arrivée et constaté l'absence de la recourante, avoir accueilli la dizaine de visiteurs présents à l'heure prévue, soit à 14 heures, avoir sollicité l'ouverture forcée de la porte par un serrurier, qui est intervenu vers 14 heures 25, en présence des forces de l'ordre, et avoir refermé la porte munie d'un nouveau cylindre peu après 15 heures, une fois la visite terminée. Ces faits ont d'ailleurs été retenus par le Procureur du Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois, sur la base des déclarations non seulement du Préposé à l'Office mais également du serrurier, dans son ordonnance de non-entrée en matière sur la plainte pénale de F._____. Manifestement infondé, le grief de la recourante doit être rejeté.

bd) La recourante prétend qu'elle a mandaté des courtiers en vue d'aboutir à une vente de gré à gré et que ces derniers se seraient heurtés à des difficultés, notamment en raison de « curieux » appels téléphoniques d'une voisine et de propos d'un employé de la banque Z._____.

Au vu des pièces nouvelles produites à l'appui du recours, on peut donner acte à la recourante de ce qu'elle a mandaté des courtiers en vue de vendre son immeuble. Quant aux difficultés que ces courtiers auraient rencontrées dans l'accomplissement de leur mission, les allégations de la recourante sont très vagues et ne permettent pas de retenir que le futur acquéreur se serait livré à des manœuvres dolosives dans le but de décourager systématiquement les éventuels amateurs ou d'empêcher le travail des courtiers. Ces derniers ont d'ailleurs effectué certaines visites avec des clients. En particulier, le fait qu'un employé de

la banque Z._____ - dont rien n'indique qu'il serait lié avec l'adjudicataire - aurait, selon le témoignage écrit de G._____ et de W._____ produit en recours, appris à ces derniers que la propriété avait été incendiée et affirmé qu'elle ne valait pas la somme souhaitée par la venderesse, ne permet pas de retenir de telles manœuvres dolosives. Là encore, le grief de la recourante est manifestement infondé et doit être rejeté.

be) La recourante revient sur l'absence de nouvelle estimation du gage et le refus d'octroi de l'assistance judiciaire. Sur ce dernier point, on ne peut que relever qu'il lui appartenait de recourir contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance y relative du 6 juillet 2016, ce qu'elle n'a pas fait. Quant à ses griefs relatifs à une nouvelle estimation du gage, ils ont fait l'objet de procédures de plainte et de recours, jusqu'au Tribunal fédéral, qui ont toutes été rejetées ou déclarées irrecevables, en dernier lieu par arrêt du Tribunal fédéral du 18 janvier 2017 (TF 5A_32/2017 *ad* CPF 28 décembre 2016/32). Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur cette question, des vices relatifs à l'estimation ne pouvant de toute manière plus être invoqués dans le cadre d'une plainte contre l'adjudication (TF 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2.3).

bf) Pour le surplus, l'adjudication n'est subordonnée, en l'occurrence, qu'à l'observation du principe de l'offre suffisante (art. 126 al. 1 et 142a LP, par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP ; art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI ; cf. sur ce principe : Foëx, *in* Commentaire romand LP précité, nn. 67 *ss ad* art. 156 LP et les réf. cit.), dont la recourante, à juste titre, n'invoque pas la violation.

III. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et la décision de l'autorité inférieure de surveillance rejetant la plainte dans la mesure de sa recevabilité doit être confirmée.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a 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 dans la mesure où il est recevable.
- II. La décision est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, 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 :

- Mme F. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois,
- Banque M. _____,
- A. _____.

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 Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :