

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 29 septembre 2017

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
MM. Colombini et Hack, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

### Art. 17, 20a al. 2 ch. 5, 134 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 **R.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 23 juin 2017, à la suite de l'audience du 29 mai 2017, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par le recourant contre une décision de l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES**, à Morges, dans la cause opposant le recourant à **BANQUE S.**\_\_\_\_\_, à [...], et **ETABLISSEMENT D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD**, à Pully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** R.\_\_\_\_\_ 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 S.\_\_\_\_\_, créancière hypothécaire en premier rang, et de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ci-après : ECA), bénéficiaire d'hypothèques légales privilégiées. L'objet du gage est l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], propriété de R.\_\_\_\_\_, 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 R.\_\_\_\_\_ contre l'état des charges (cf. ATF 141 III 141).

**2.** Le 1<sup>er</sup> 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 ». R.\_\_\_\_\_ 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 R.\_\_\_\_\_ contre ce prononcé, qu'elle a confirmé. Le 1<sup>er</sup> avril 2016, R.\_\_\_\_\_ 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 adjudgé 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. Le Tribunal fédéral a prononcé l'effet suspensif à titre superprovisionnel le 1<sup>er</sup> juillet 2015 et la vente aux enchères prévue le 3 juillet 2015 a été annulée. Par ordonnance du 21 avril 2016, le Président de la I<sup>le</sup> Cour de droit civil a refusé l'effet suspensif au recours.

Par arrêt du 4 octobre 2016, le Tribunal fédéral a rejeté le recours 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<sup>er</sup> 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 adjudgé 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, 2e éd., 2010, no 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, no 10 ad. art. 126 LP; SÉBASTIEN BETTSCHART, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, no 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. »

**3.** L'Office a de 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 adjugé après trois criées au plus offrant.

Le 12 décembre 2016, R. \_\_\_\_\_ a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre les conditions de vente, concluant à titre principal à

la modification du chiffre 1 des conditions de vente en ce sens que l'immeuble serait adjugé après trois criées au plus offrant, pour autant que l'offre soit supérieure à la somme de 420'000 francs. A titre subsidiaire, il concluait à ce que le préambule des conditions de vente du 2 décembre 2016 soit complété par une mise à prix indicative au montant de 420'000 fr., et à titre très subsidiaire à l'annulation des conditions de vente.

Par décision du 10 février 2017 la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté la plainte.

R.\_\_\_\_\_ a recouru le 23 février 2017 contre cette décision en reprenant ses conclusions de première instance.

Par décision du 1<sup>er</sup> mars 2017, la Présidente de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Par arrêt du 17 mars 2017, le Président de la II<sup>e</sup> Cour de droit civil a déclaré irrecevable le recours interjeté par R.\_\_\_\_\_ contre cette décision.

Par arrêt du 15 juin 2017, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté le recours contre la décision du 10 février 2017, rejeté la requête d'assistance judiciaire du recourant et mis à sa charge un émolument de 750 fr. pour témérité. Elle a considéré que les conditions de vente litigieuses avaient été validées par l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2016 et que les prétendus éléments nouveaux à l'appui de la nouvelle plainte de R.\_\_\_\_\_ étaient dénués de toute pertinence, ce qui ne pouvait échapper ni au recourant ni à son conseil, le recours n'ayant été vraisemblablement déposé que pour retarder la procédure.

**4.** Les conditions de la vente du 22 mars 2017 étaient accessibles sur la page Internet de l'Office dès le 10 février 2017. Le 24 février 2017, R.\_\_\_\_\_ 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 B.\_\_\_\_\_ du 5 septembre 2012. Il précisait avoir consulté la page Internet le 15 février 2017. Le 2 mars 2017, il a remis une copie de cette plainte à la cour de céans et l'a informée que l'Office avait immédiatement déféré à sa demande en ajoutant à sa publication ce rapport, qui fait mention d'une valeur intrinsèque de l'immeuble de 624'000 francs. Il est à relever toutefois que cette expertise retient une valeur vénale de 400'000 fr., alors que l'expertise T.\_\_\_\_\_, qui était « en ligne » retient une valeur vénale de 420'000 francs.

**5.** La vente aux enchères a eu lieu le 22 mars 2017. La première enchère a été formulée à hauteur de 50'000 francs. Le créancier hypothécaire a formulé une unique surenchère et l'immeuble a été adjugé à 365'000 francs.

Par acte du 3 avril 2017, R.\_\_\_\_\_, a déposé une plainte LP devant le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, concluant à l'annulation de l'adjudication du 22 mars 2017. A l'appui de cette plainte, il faisait valoir le dépôt de sa plainte contre les conditions de vente ; il faisait également valoir que même si l'office avait, à la suite de sa plainte du 24 février 2017, rapidement inséré un lien conduisant à l'expertise de l'architecte B.\_\_\_\_\_, les acheteurs potentiels n'avaient eu connaissance de ce document qu'au dernier moment, voire pas du tout. Il soutenait également que l'estimation du gage ne correspondait pas à la valeur réelle de l'immeuble, que les conditions de vente n'étaient pas rédigées de manière à éviter un risque d'adjudication à vil prix et que le potentiel de valorisation de l'immeuble aurait dû être mis en avant. Il précisait qu'il avait d'ores et déjà développé ces moyens dans ses deux précédentes plaintes.

A l'audience de plainte du 29 mai 2017, le plaignant a déposé un procédé écrit dans lequel il faisait notamment valoir que le paiement était intervenu en partie par compensation, alors qu'un tel moyen de paiement n'était pas prévu dans les conditions de vente et que le procès-

verbal de vente était lacunaire, ne mentionnant pas une première offre de 50'000 fr. et le fait qu'il avait fallu attendre la troisième criée pour que la Banque S.\_\_\_\_\_ surenchérísse à 365'000 francs. Il a ajouté une conclusion visant à ce que le procès-verbal soit rectifié en mentionnant la première offre.

Par décision du 23 juin 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a rejeté la plainte formée le 3 avril 2017 (I), rendu sa décision sans frais ni dépens (II), arrêté l'indemnité d'office du conseil du plaignant à 1'220 fr. 40 (III) et dit que le bénéficiaire de l'assistance juridique était tenu, dans la mesure de l'article 123 CPC, au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

La présidente a retenu que la question de l'estimation du gage avait déjà été tranchée par arrêt du 18 mars 2013 de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal et par arrêt du 12 juin 2013 du Tribunal fédéral (5A\_275/2013), que la rédaction des conditions de vente faisait l'objet de la plainte déposée le 12 décembre 2016, le Tribunal cantonal et le Tribunal Fédéral ayant par ailleurs déjà confirmé que l'absence de prix minimum n'était en l'espèce pas arbitraire, que l'on ne voyait pas l'intérêt pour le recourant de voir figurer sur le procès-verbal de la vente le montant de la première enchère, que l'Office était justifié à faire état des procédures en cours, et finalement, que conformément aux conditions de vente, et comme cela est toujours le cas, un paiement par compensation était prévu dans les conditions en cas d'adjudication au créancier hypothécaire.

**6.** Par acte du 6 juillet 2017, R.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision, concluant à titre « préalable » à la rectification du procès-verbal d'enchères en ce sens que l'offre présentée à concurrence de 50'000 fr. y est mentionnée, à titre principal, à ce que la décision soit réformée en ce sens que l'adjudication est annulée, et à titre subsidiaire à l'annulation de

cette décision. Il a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours et le bénéfice de l'assistance judiciaire. Il a produit un bordereau de pièces.

Par décision du 13 juillet 2017, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Par avis du 14 juillet 2017, la présidente de la cour de céans a informé le recourant que la décision sur l'octroi de l'assistance judiciaire serait prise dans l'arrêt à intervenir.

Dans ses déterminations du 18 juillet 2017, la Banque S. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours.

Dans ses déterminations du 27 juillet 2017 l'ECA s'en est remis à justice.

Dans ses déterminations du 28 juillet 2017, l'Office a conclu au rejet du recours. Il a produit un bordereau de pièces.

Le recourant a déposé une réplique spontanée le 11 août 2017

### **En droit :**

**I.** Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours des art. 18 al. 1 LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans la Canton de Vaud de la LP ; RS 280.05). Il comporte l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est recevable. Il en va de même de la réplique spontanée du recourant (ATF 137 I 195 c. 2.3 et les réf. cit. ; TF 5A\_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1 et les références citées).

Les pièces produites en deuxième instance sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP ; CPF 4 septembre 2017/26 ; CPF 30 mars 2016/15 et références).

**II.** Le recourant fait tout d'abord valoir que l'adjudication a été prononcée sur la base de conditions de vente contraires à l'article 134 LP. Il soutient notamment que le premier juge n'a pas réellement examiné cette question, puisqu'il s'est référé aux décisions de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral, et que ces autorités avaient statué sur la base non des conditions de vente actuelles, mais sur celles de la vente de 2015.

Les conditions de vente ont d'abord été publiées le 1<sup>er</sup> juin 2015, en vue d'une vente qui devait se tenir le 3 juillet 2015. Cette vente n'a pas eu lieu, précisément parce que le recourant avait déposé plainte LP 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 ».

Le recourant fait valoir que ce qu'il critique, ce sont les conditions de vente dressées après cet arrêt le 2 décembre 2016. Mais il n'explique pas quel est le nouvel élément dans ces conditions de vente qui justifierait qu'elles soient à nouveau mises en question. Bien plus, le grief qu'il formule à leur encontre est, une fois de plus, qu'elles ne prévoyaient pas un prix minimal de 420'000 fr., alors que la valeur d'estimation a été fixée à ce montant et que l'immeuble possède de nombreuses caractéristiques qui font que sa valeur serait très grande. Il s'agit là exactement du même grief et de la même conclusion que celle qui était dirigée contre les conditions de vente publiées en 2015, et dont le sort a été réglé par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 4 octobre 2016. Comme a relevé le Tribunal fédéral dans cet arrêt, il faut distinguer la valeur d'estimation, 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 ; et il n'y avait en l'espèce pas d'abus ou d'excès de pouvoir d'appréciation à considérer qu'aucune condition particulière auraient imposé l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative.

La question a donc déjà été tranchée. Elle l'a été une nouvelle fois par la Cour des poursuites et faillites dans son arrêt du 15 juin 2017, rendu ensuite de la nouvelle plainte de l'intéressé du 12 décembre 2016 contre les conditions de vente.

A cela s'ajoute encore qu'un tel moyen doit être soulevé au stade des conditions de vente, et non dans une plainte contre l'adjudication, comme l'a souligné le Tribunal fédéral dans son arrêt du 4 octobre 2016, avec référence à l'arrêt 5A\_237/2012 du 10 septembre 2012 - et cela dans un considérant 4.2 cité dans le recours (p. 12 in fine).

En définitive, le recourant fait valoir un moyen qui a déjà été tranché deux fois - une fois par le Tribunal fédéral et une fois par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal - et qui au demeurant est irrecevable dans le cadre de la plainte qu'il a formée, ce qu'il ne peut ignorer puisqu'il le mentionne dans son recours. Ce procédé est téméraire.

Au demeurant, le recourant, pour tenter de démontrer que les conditions de vente n'étaient pas adéquates, fait valoir que celles-ci ont conduit à une vente à vil prix. Or à ce sujet, le Tribunal fédéral, dans l'arrêt mentionné ci-dessus, a retenu ce qui suit : « 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 (le risque de vente à vil prix, réd.) 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». L'immeuble a en l'espèce été réalisé pour 365'000 fr., ce qui est très légèrement supérieur. Il n'a donc pas été adjugé à vil prix.

**III.** Le recourant fait valoir que l'Office aurait tardivement, suite à sa plainte du 24 février 2017, inséré dans son site Internet un lien vers l'expertise B.\_\_\_\_\_. Ce point n'avait pas à être traité dans le cadre de la précédente plainte, puisque celle-ci concernait les conditions de vente.

Cette question faisait en revanche l'objet de la plainte déposée le 24 février 2017. L'Office ayant ajouté un lien sur son site Internet, cette dernière plainte a été déclarée sans objet. Or, si le recourant estimait que l'introduction de ce lien était tardive et de nature à nuire à la vente, il lui appartenait de demander le report de la vente, plutôt que de s'en prévaloir pour contester l'adjudication. Il était parfaitement au fait de la situation. Il est donc douteux que ce moyen soit recevable.

Quoi qu'il en soit, la valeur d'estimation retenue, de 420'000 fr., à laquelle le recourant lui-même se réfère constamment à l'appui de ses autres arguments, était fondée sur le rapport T.\_\_\_\_\_. Le rapport B.\_\_\_\_\_, même s'il retenait une valeur intrinsèque élevée, faisait une estimation plus basse de la valeur vénale de l'immeuble (400'000 fr.). Il est donc compréhensible que seul le premier ait été mis « en ligne ». La vente a été mise en ligne le 10 février 2017. Le recourant a consulté le site le 15 février 2017, selon lui. Il a demandé le 24 février 2017 seulement que soit ajouté le lien en question et l'Office, du propre aveu du recourant, s'est exécuté immédiatement. Le rapport litigieux était donc « en ligne » du 25 février 2017 environ au 22 mars 2017 - et il l'aurait été pratiquement immédiatement si le recourant l'avait demandé plus tôt. Enfin, l'entier du dossier était évidemment consultable à l'Office.

Dans ces conditions, il n'y a aucune raison de penser que l'absence de lien Internet avec le rapport B.\_\_\_\_\_ du 10 au 27 février - ait pu avoir une quelconque influence sur la vente, d'autant que, comme mentionné, la valeur d'estimation retenue dans ce rapport était inférieure à celle résultant de l'autre rapport, qui a été retenue par l'Office et à laquelle le recourant se réfère lui-même.

**IV.** Le recourant fait aussi valoir que la réalisation elle-même aurait été affectée d'irrégularités. A cet égard, il fait valoir deux moyens. Tout d'abord, il reproche à l'Office d'avoir fait état de la procédure en cours contre les conditions de vente, qu'il avait initiée par sa plainte du 12 décembre 2016. Selon le recourant, cela aurait dissuadé les acheteurs.

Le grief est clairement infondé. Ce que le recourant soutient est qu'une procédure alors en cours devant la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, qui pouvait conduire à l'annulation de la vente, aurait dû être gardée secrète à l'égard des personnes intéressées à l'acquisition. Cela ne serait tout simplement pas admissible.

Le recourant fait encore valoir que le procès-verbal de la vente ne mentionne pas une première offre de 50'000 francs. Il n'en tire toutefois aucun argument qui serait de nature à faire admettre une annulation de l'adjudication. Ce fait n'est pas de nature à avoir modifié en une quelconque manière l'issue de la vente. Au demeurant, le recourant a fait valoir ce grief pour la première fois lors de l'audience de première instance, le 29 mai 2017, soit largement après que le délai de plainte soit échu. Enfin, ce moyen justifierait tout au plus une rectification du procès-verbal des enchères (à laquelle il conclut à titre « préalable », mais à laquelle il n'avait pas conclu en temps utile en première instance, de sorte que cette conclusion est irrecevable), et une telle rectification, comme l'a considéré le premier juge, ne revêtirait aucun intérêt pour le recourant.

On peut comprendre qu'en réalité, ce grief est un moyen dirigé contre les conditions de vente, l'argument étant que puisqu'une première offre très basse a été formulée, cela signifierait que les conditions de vente n'auraient pas été acceptables. Or la question des conditions de vente a déjà été tranchée (cf. consid. II ci-dessus). Au demeurant, l'argument, si on doit le comprendre dans ce sens, est sans valeur aucune. Il est évident que rien n'empêche une personne de formuler une offre très basse lors d'une enchère, « au cas où », pour ainsi dire. Ce qui compte n'est évidemment pas la première enchère, mais bien la dernière.

Le recours doit ainsi être rejeté.

**V. a)** Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites. La partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours. Se verra reprocher un comportement téméraire ou de mauvaise foi celui qui – en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, principe aussi applicable en procédure – forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite (ATF 127 III 178, JT 2001 II 50 et les réf. cit.). Il s'agit ainsi de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution forcée et les procédés dilatoires, 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).

En l'espèce, le recourant a contesté les conditions de vente sur un point qui avait déjà été tranché par le Tribunal fédéral et la cour de céans, sans apporter d'éléments nouveaux, et alors qu'il ne pouvait ignorer, puisqu'il la cite dans son recours, la jurisprudence selon laquelle les conditions de vente ne peuvent plus être contestées dans le cadre d'une plainte contre l'adjudication. Les autres moyens soulevés par le recourant sont sans consistance. Il apparaît donc que le recours avait pour seul but de ralentir la procédure de poursuite et le recourant doit en conséquence être condamné à une amende de 1'000 francs.

**b)** Le recours étant d'emblée dépourvu de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de R. \_\_\_\_\_ 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).

**VI.** En conclusion, le recours et la requête d'assistance judiciaire doivent être rejetés, la décision confirmée et une amende de 1'000 fr. pour témérité infligée au recourant.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimées ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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.** La décision est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Une amende de 1'000 fr. (mille francs) est infligée au recourant R. \_\_\_\_\_ pour témérité.
- V.** L'arrêt 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 :

- Me Aba Neeman, avocat (pour R. \_\_\_\_\_),
- Banque S. \_\_\_\_\_,
- Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud,
- 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.

Le greffier :