

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 20 mars 2025

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Elsig

* * * * *

Art. 126, 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 **G.**_____, à [...], contre la décision rendue le 23 octobre 2024, à la suite de l'audience du 3 octobre 2024, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, admettant la plainte formée par le recourant contre la fixation d'un prix minimum d'adjudication par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE**, à Lausanne, dans le cadre de l'exécution forcée requise notamment par **S.**_____, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. G. _____ (ci-après : le plaignant) est propriétaire de la parcelle RF [...] de la Commune de [...].

Les créanciers du plaignant, dont la S. _____ agissant comme créancier gagiste, ont requis la vente de la parcelle susmentionnée.

Le 18 octobre 2022, l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après : l'Office) a retenu une valeur vénale de la parcelle de 5'925'000 fr. dans deux procès-verbaux d'estimation de gage.

Le plaignant et son épouse ayant requis une deuxième estimation, la valeur vénale a été fixée au montant de 6'750'000 fr. par décision du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne du 4 mars 2024. Le recours interjeté par le plaignant et son épouse contre cette décision a été rejeté par arrêt de la cour de céans du 31 mai 2024.

2. L'avis de vente aux enchères de la parcelle en cause a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO) le [...] avril 2024.

Les conditions de vente immobilière aux enchères ont été déposées le 9 août 2024. Elle prévoient, à leur chiffre 1 ce qui suit :

« L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **CHF 3'500'000 (trois millions cinq cent mille francs)** en application de la jurisprudence fédérale, notamment de l'arrêt 5A_244/2016 du 4 octobre 2016, afin de concilier et sauvegarder les intérêts en cause. A défaut d'offre suffisante lors de la séance d'enchères, l'immeuble sera remis à l'encan à une date ultérieure avec une

mise à prix résultant de l'application du principe de l'offre suffisante au sens de l'art. 126 al. 1 LP ».

3. Par acte du 19 août 2024, G. _____ a saisi le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne d'une plainte tendant à la modification, respectivement à la réforme des conditions de vente aux enchères du bien-fonds en cause, par référence, à tout le moins, à la valeur effective du gage, telle que retenue en procédure par l'expert mis en œuvre par l'autorité de surveillance, et à ce que la vente aux enchères, appointée au 30 octobre 2024, soit renvoyée jusqu'à droit connu sur la plainte. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision du 9 août 2024 et à ce qu'il soit imposé à l'Office de rendre une nouvelle décision dans le sens des considérants de celle à intervenir, la vente aux enchères, appointée au 30 octobre 2024, étant interdite jusqu'à droit connu sur la plainte. Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision du 9 août 2024 et au renvoi de la cause à l'Office pour nouvelle décision dans le sens des considérants de celle à intervenir, le renvoi de la vente aux enchères étant ordonné.

Par courriers recommandés du 23 août 2024, le président a notifié la plainte à l'Office et a cité les parties à comparaître à l'audience du 3 octobre 2024.

Dans ses déterminations du 3 septembre 2024, l'Office a préavisé en faveur du rejet de la plainte.

Le plaignant, assisté de son conseil, et le substitut du Préposé à l'Office se sont présentés à l'audience du 3 octobre 2024. Le plaignant et l'Office ont confirmé leurs conclusions.

4. Par décision du 23 octobre 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a admis partiellement la plainte (I), a arrêté le prix minimum

d'adjudication de l'immeuble en cause à 4'500'000 fr. lors de la vente aux enchères du 30 octobre 2024 (II), a fixé l'indemnité finale du conseil d'office du plaignant (III), a dit que le plaignant était tenu au remboursement de dite indemnité aux conditions de l'art. 123 CPC (IV) et a rendu la décision sans frais (IV). En substance, le premier juge a pris en compte que l'immeuble en cause était une maison de standing dans un quartier résidentiel de haut de gamme, qui n'était pas susceptible d'attirer un grand nombre d'acheteurs, n'ayant d'ailleurs été visitée que par le représentant de la banque créancière. En l'absence d'autre enchérisseur, il apparaissait que celle-ci ne chercherait pas à acquérir l'immeuble à un prix supérieur au montant de 3'500'000 fr. fixé par l'Office. Il a toutefois jugé que ces éléments ne justifiaient pas de fixer le montant du prix minimum d'adjudication au niveau de l'estimation de la valeur vénale, mais uniquement aux deux tiers de celle-ci.

5. Par acte du 31 octobre 2024, le plaignant a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le prix minimum d'adjudication de l'immeuble et cause est fixé à 6'750'000 fr. et subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Il a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours et le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par décision du 1^{er} novembre 2024, la Vice-présidente de la Cour des poursuites et faillites a admis la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 15 novembre 2024, l'Office a préavisé en faveur du rejet du recours.

Dans ses déterminations spontanées du 21 novembre 2024, S._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Le 25 novembre 2024, le recourant a déposé une détermination spontanée sur celles de ses parties adverses.

En droit :

1. Selon les art. 18 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi vaudoise du 18 mai 1955 d'application de la LP; RSV 280.05), toute décision de l'autorité inférieure de surveillance peut être déférée à l'autorité cantonale supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de sa notification

En l'espèce, le recours du 31 octobre 2024 a été déposé en temps utile, par le plaignant qui a qualité pour recourir. Motivé conformément à l'art. 28 al. 3 LVLP et à la jurisprudence y relative (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1 et les références citées), il est recevable.

Les déterminations de l'Office, de même que celles de S._____ - dès lors que ses intérêts de fait de créancière sont concernés (ATF 138 III 219) - sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

La réplique spontanée du recourant est également recevable (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1).

2.

2.1 Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par loi, il faut entendre non seulement la LP, mais toutes les ordonnances d'exécution rendues par le Conseil fédéral ou le Tribunal fédéral, et notamment l'ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 88 ad art. 17 LP et les réf. cit.).

2.2 Les conditions de vente peuvent être attaquées, par la voie de la plainte, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées d'après l'usage des lieux et ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux, soit parce qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (cf. art. 134 LP ; TF 5A_388/2024 du 1^{er} octobre 2024 consid. 6.2.1 ; 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2 ; 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1).

Sont légitimés à contester les conditions de vente ceux à qui un exemplaire de leur publication a été communiqué, conformément à l'art. 139 LP (TF 5A_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 7B.103/2001 du 4 juillet 2001 consid. 2a ; Gilliéron, op. cit., n. 20 ad art. 134 LP et les références citées).

2.3

2.3.1 La vente forcée d'immeubles peut avoir lieu après une poursuite par voie de saisie, après une poursuite en réalisation de gage, ensuite d'une faillite ou dans le cadre d'un concordat.

Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Les conditions de vente, avec l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles ; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339 consid. 4a ; TF 5A_388/2024 du 1er octobre 2024 consid. 6.2.1 ; TF 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI et par les formulaires obligatoires ORFI 13 P et 13 F (TF 5A_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 5A_464/2023 précité consid. 3.1.2).

Selon l'art. 125 al. 1 LP, la réalisation est faite aux enchères publiques. Elle est précédée d'une publication qui en indique le lieu, le jour et l'heure. L'al. 2 de l'art. 125 LP prévoit pour sa part que la publicité à donner à l'avis prévu par l'al. 1, de même que le mode, le lieu et le jour des enchères, sont déterminés par le préposé de la manière qu'il estime la plus favorable pour les intéressés, une insertion dans la feuille officielle n'étant pas de rigueur.

2.3.2 Selon les art. 126 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, 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 ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1 avec les citations).

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 (ou valeur vénale présumée en application de l'art. 9 ORFI); 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 (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1 ; 5A_904/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.2; 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4 avec les citations).

2.3.3 Autre est la question de l'insertion, dans les conditions de vente, d'une mise à prix afin de garantir une réalisation de l'immeuble « *de la manière la plus avantageuse* ».

C'est le lieu de rappeler qu'en vertu de l'art. 134 al. 1 LP, également applicable à la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, il appartient à l'office d'arrêter les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, de façon à obtenir en particulier la somme la plus élevée possible, et qu'en la matière, celui-ci jouit d'une marge d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès sont sanctionnés (TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.2 ; TF 5A_500/2017 du 27 septembre 2017 consid. 5.1 ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2, publié in BISchK 2017, p. 19 ; TF 7B.260/1999 du 12 janvier 1999 consid. 3).

C'est dans ce cadre que la jurisprudence et la doctrine reconnaissent que, pour mettre à l'abri les intéressés « *d'une réalisation à vil prix par surprise* » qui peut résulter de l'application du principe décrit plus haut de l'offre suffisante ou de la couverture de l'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) (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2 et les réf. cit.; Gilliéron, op. cit., n. 10 ad. art. 126 LP). Se fondant sur les art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI,

le Tribunal fédéral considère que 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 (TF 5A_244/2016 précité consid. 4.1).

3.

3.1 En l'espèce, le recourant se trompe lorsqu'il prétend à ce que la valeur d'estimation du gage concorde avec celle du prix d'adjudication minimum : la jurisprudence rendue en la matière est claire à cet égard (cf. consid. 2.3.2 supra), le débiteur n'ayant aucun droit à ce que l'offre atteigne la valeur d'estimation.

3.2 Le recourant fait valoir la différence importante entre la valeur d'estimation et le prix minimum d'adjudication, qui l'exposerait, vu la valeur des prétentions des créanciers gagistes, à un acte de défaut de biens, ce qu'une vente à un prix supérieur, proche ou égal à la valeur d'estimation du bien, permettrait d'éviter.

Il y lieu de donner acte au recourant de cette différence notable de valeur, se chiffrant à 2'250'000 fr., entre l'estimation et le prix minimum d'adjudication. Toutefois, comme le relève l'Office, si le prix minimum d'adjudication était fixé à la valeur d'estimation, la vente, forcée et à date fixe faut-on le rappeler, n'aurait pratiquement aucune chance d'aboutir ; à cela s'ajoute le fait que le débiteur et son épouse vivent sur les lieux, ce qui est de nature à décourager un certain nombre d'acquéreurs potentiels face à l'incertitude sur la date effective de libération des lieux. Or, contre ces arguments, le recourant n'oppose aucun élément concret qui ferait apparaître l'appréciation de l'Office comme abusive ou arbitraire, malgré qu'il se prévaut d'un prix fixé de la sorte, sans toutefois le justifier autrement que par référence à l'estimation, qui n'est, on l'a vu, pas déterminante. D'ailleurs, la décision attaquée a tenu compte, pour admettre partiellement la plainte, du fait que le bien en question était d'un standing plus élevé que la moyenne,

après avoir décrit ses caractéristiques essentielles. Or le recourant ne tente ni ne parvient à démontrer l'arbitraire de ces constatations.

On rappellera qu'en la matière, tant l'Office que l'autorité de surveillance jouissent d'un large pouvoir d'appréciation et agissent dans le cadre d'une « *Kann-Vorschrift* » ne s'imposant pas en règle absolue. Or d'une part l'Office a déjà tenu compte de l'opportunité de fixer un prix minimum d'adjudication (et non seulement indicatif), mais l'autorité de surveillance a haussé ce prix de façon non négligeable, en prenant en compte les caractéristiques essentielles de l'immeuble. Ce faisant, il apparaît que l'Office a tenu compte des intérêts opposés du débiteur (à ne pas être soumis, après et malgré la vente, à un acte de défaut de biens) et des créanciers (à recouvrer leurs créances), dans une mesure toutefois nécessaire pour permettre l'avancement de la poursuite dans les meilleures conditions possible. En effet, si la vente n'aboutit pas au prix minimum d'adjudication, une nouvelle vente serait fixée, qui serait soumise au principe de l'offre suffisante.

Le recourant échoue donc à démontrer un abus du pouvoir d'appréciation ou l'arbitraire du prix d'adjudication critiquée.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée.

4.1 Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

4.2 Le recourant requiert l'octroi de l'assistance judiciaire. Il y a lieu de rejeter cette requête, le recours étant manifestement dépourvu de chance de succès, la jurisprudence citée par l'autorité de surveillance de première instance excluant expressément la fixation du prix minimum d'adjudication au niveau de l'estimation de la valeur vénale (art. 29 al. 3 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101] a contrario).

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

Le président :

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 Michel Dupuis, avocat (pour G. _____),
- Me Alain Dubuis, avocat (pour S. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne.

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 Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :