

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 13 février 2014

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : M. Hack et Mme Rouleau  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

### **Art. 17 al. 1 et 2 et 18 al. 1 LP; 34, 36 et 37 al. 2 ORFI**

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 **E.**\_\_\_\_\_, à Genève, contre la décision rendue le 4 novembre 2013, à la suite de l'audience du 23 septembre 2013, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, rejetant quatre plaintes déposées par le recourant contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON**, dans le cadre de poursuites en réalisation de gage immobilier exercées contre **A.L.**\_\_\_\_\_, à Nyon, et **B.L.**\_\_\_\_\_, à Nyon, à l'instance de la **BANQUE W.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires chacun pour une demie des parcelles n<sup>os</sup> [1] et [2] de la commune de Nyon.

Au mois d'avril 2010, par acte notarié, A.L.\_\_\_\_\_ a concédé à E.\_\_\_\_\_ un droit de préemption sur sa part de copropriété de chacune des parcelles précitées. Le 16 avril 2010, le notaire a requis l'annotation de ces droits. Par avis du 19 octobre 2010, le Registre foncier de Nyon a maintenu en suspens la réquisition d'inscription, qui avait été suspendue jusqu'à doit connu sur un litige au sujet du remaniement parcellaire dont les immeubles étaient l'objet - litige désormais tranché par un jugement du Tribunal fédéral -, parce que l'état descriptif et l'état des droits et charges présentés avec la réquisition correspondaient à celui des immeubles avant le remaniement - désormais inscrit au registre foncier - et qu'un complément rectificatif était nécessaire, le droit de préemption devant porter sur les biens-fonds dans leur nouvel état.

**b)** A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ font l'objet de poursuites en réalisation de gage immobilier exercées par l'Office des poursuites du district de Nyon (ci-après: l'Office) à l'instance de la Banque W.\_\_\_\_\_ créancière gagiste. Le 21 juin 2011, celle-ci a requis la vente des gages, soit les deux parcelles n<sup>os</sup> [1] et [2]. La vente a été fixée au 30 septembre 2013. L'avis de vente aux enchères forcée, fixant aux personnes concernées un délai au 17 juin 2013 pour produire leurs prétentions sur les immeubles en cause, a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce du 28 mai 2013.

Le 17 juin 2013, E.\_\_\_\_\_ a produit :

- à l'état des charges de la parcelle n° [1], une créance de 129'600 fr. et "un droit de préemption non inscrit dont la valeur ne saurait être inférieure à 1'080'000 fr.";

- à l'état des charges de la parcelle n° [2], une créance de 1'404'000 fr. et "un droit de préemption non inscrit dont la valeur ne saurait être inférieure à 17'280'000 francs".

A chacune de ses productions étaient jointes deux factures intitulées "décompte d'honoraires" au 31 mai 2013, l'une pour "honoraires de mise en value et suivi de la parcelle (...), consultation, démarches diverses" et l'autre pour "violation de l'acte de constitution du droit de préemption sur la parcelle (...) par devant Me Colombara, consultation, démarches diverses".

Par lettres recommandées des 19 et 21 juin 2013, l'Office a informé E.\_\_\_\_\_ que ses créances, n'étant pas garanties par un droit de gage sur les parcelles en cause, ne seraient pas prises en considération dans les états des charges, que la question des droits de préemption ferait l'objet d'une décision qui figurerait sur les états des charges et qu'un droit de préemption conventionnel ne pouvait pas être exercé lors des enchères.

**c)** Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, l'Office a communiqué aux parties l'état des charges de chacune des deux parcelles. Ces actes mentionnent comme grevant la part de copropriété d'une demie d'A.L.\_\_\_\_\_, sous "annotations", l'inscription en suspens auprès du Registre foncier de Nyon du droit de préemption de E.\_\_\_\_\_.

**d)** Par actes du 12 juillet 2013, E.\_\_\_\_\_ a formé opposition auprès de l'Office contre chacun des états des charges, pour le motif que ses "créances" de 129'600 fr. et 1'080'000 fr. et de 1'404'000 fr. et 17'280'000 fr., respectivement, n'avaient pas été prises en considération.

Le même jour, il a déposé deux plaintes LP. Dans la première, dirigée contre l'état des charges de la parcelle n° [1], il a pris les conclusions suivantes : "l'état des charges est complété dans le sens que l'état descriptif devra indiquer [que] selon l'issue de la procédure, le nombre de m2 de la parcelle pourrait passer de 803 m2 à la surface initiale supérieure avant remaniement parcellaire"; "l'état des charges est modifié en prenant en considération les créances de 129'600 fr. et 1'080'000 fr. produites [...], en octroyant un rang supérieur aux dites créances de sorte que le solde, après paiement des frais de réalisation de l'Office des poursuites, soit versé de manière prioritaire pour paiement de ces montants". Dans la deuxième plainte, dirigée contre l'état des charges de la parcelle n° [2], il a pris la conclusion suivante : "l'état des charges est modifié en prenant en considération les créances de 1'404'000 fr. et 17'280'000 fr. produites [...], en octroyant un rang supérieur aux dites créances de sorte que le solde, après paiement des frais de réalisation de l'Office des poursuites, soit versé de manière prioritaire pour paiement de ces montants".

Dans ses actes, le plaignant a fait valoir que la surface de la parcelle n° [1] avait été réduite de 3'580 m2 à 803 m2 dans le cadre du remaniement parcellaire dont l'inscription aurait été refusée par le Département des finances, mais qui aurait néanmoins été inscrit, à tort, par le Conservateur du Registre foncier de Nyon; que, dès lors que son droit de préemption portait sur toute l'ancienne surface et non seulement sur la nouvelle surface réduite, l'état des charges devait mentionner que "selon l'issue des différentes procédures en cours", la surface de la parcelle pourrait s'élever à 3'580 m2; que, de même, si la surface de la parcelle n° [1] était modifiée, les limites de la parcelle n° [2] le seraient aussi; que, par ailleurs, ses productions devaient figurer à l'état des charges, et ce à "un rang supérieur à la créance" de la Banque W.\_\_\_\_\_ parce que celle-ci avait accepté une réduction de la surface du gage après l'inscription de son droit de préemption.

**e)** Le 15 juillet 2013, l'Office a écrit à E.\_\_\_\_\_ que ses oppositions ne seraient pas enregistrées, puisqu'il avait été informé, par

lettres des 19 et 21 juin 2013, des décisions de ne pas prendre ses créances en considération dans les états des charges et ne les avait pas contestées.

Le 29 juillet 2013, E.\_\_\_\_\_ a déposé deux autres plaintes LP contre le refus de l'Office d'enregistrer ses oppositions, concluant à l'annulation de ces décisions, à ce qu'il soit constaté que ses oppositions ont été valablement formées, et reprenant pour le surplus les conclusions précitées de ses deux premières plaintes. Il faisait valoir qu'il ne pouvait pas former opposition avant d'avoir reçu l'état des charges.

**f)** Dans une écriture unique du 29 août 2013, l'Office s'est déterminé sur les quatre plaintes, concluant à leur rejet. Il a fait valoir que les oppositions du 12 juillet 2013 étaient tardives, dès lors que le plaignant avait été informé par lettres des 19 et 21 juin 2013 que ses productions ne seraient pas retenues et n'avait pas formulé de plainte contre ces décisions. Sur le fond, il a rappelé que l'état des charges devait décrire l'immeuble selon extrait du registre foncier, qu'il n'y avait pas à faire état d'hypothèques et qu'en l'espèce, la parcelle n° [1] mesurait 803 m<sup>2</sup>. Il a également rappelé que seules les créances garanties par gage, ou au bénéfice d'une saisie ou d'un séquestre, devaient être inscrites à l'état des charges, ce qui n'était pas le cas des productions du plaignant, les créances de ce dernier résultant de factures ou correspondant à un droit de préemption non inscrit. Sur ce dernier point, il a fait valoir qu'un droit de préemption non chiffré était en suspens et avait dès lors été indiqué tel quel dans l'état des charges.

Le 20 septembre 2013, la Banque W.\_\_\_\_\_ a produit un onglet de sept pièces sous bordereau.

La Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, a tenu audience le 23 septembre 2013, en présence de toutes les parties, assistées de ou représentées par leurs conseils respectifs.

**2.** Par décision du 4 novembre 2013, notifiée le 12 novembre 2013 au plaignant, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté les quatre plaintes, sans frais ni dépens. En substance, elle a considéré que l'Office s'était basé à juste titre sur l'extrait du registre foncier pour déterminer la surface de la parcelle n° [1] et qu'il n'y avait pas lieu de faire figurer à l'état des charges d'autres éléments dont l'issue était incertaine. Elle a rappelé que l'état des charges devait contenir les charges inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 34 al. 1 let. b ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42]); les droits qui n'impliquaient pas une charge pour l'immeuble ne pouvaient pas y être portés, l'office devant en informer immédiatement les titulaires (art. 36 al. 1 ORFI). En l'espèce, c'était donc à raison que l'Office avait exclu de l'état des charges les créances du plaignant correspondant à des notes d'honoraires, par lettres des 19 et 21 juin 2013; le plaignant aurait dû contester ces décisions par la voie de la plainte, ce qu'il n'avait pas fait. Comme il ne contestait pas l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges (art. 37 al. 2 ORFI), il ne pouvait pas faire valoir ses griefs par la voie de l'opposition, de sorte que l'Office avait refusé à juste titre de traiter ses oppositions.

**3.** Par acte du 22 novembre 2013, le plaignant a recouru contre cette décision, concluant principalement à sa réforme en ce sens que les deux plaintes du 12 juillet 2013 sont admises, que le point 8 de l'état des charges de la parcelle n° [1] et le point 11 de l'état des charges de la parcelle n° [2] sont radiés et que, pour cette seconde parcelle, une mention des opérations en cours tendant à la radiation partielle de la servitude de canalisation du 10 août 1911 est ajoutée à l'état des charges; subsidiairement, il a conclu 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 requis l'effet suspensif. A l'appui de son acte, il a produit un onglet de cinq pièces sous bordereau, dont une pièce nouvelle.

L'effet suspensif requis a été accordé par décision du Président de la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, du 3 décembre 2013.

Par courrier du 4 décembre 2013, l'Office a déposé ses déterminations de première instance et déclaré les maintenir "dans leur intégralité".

Par lettre du 17 décembre 2013, B.L.\_\_\_\_\_ s'en est remis à justice sur le recours du plaignant.

Par déterminations du 18 décembre 2013, A.L.\_\_\_\_\_ a déclaré "se rallier aux avis contenus dans le recours". Il a produit deux pièces nouvelles.

La Banque W.\_\_\_\_\_ a produit ses déterminations le 18 décembre 2013, concluant à l'irrecevabilité, respectivement au rejet, des conclusions du recours.

### **En droit :**

I. Formé en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision attaquée (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]), et contenant des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable. La pièce nouvelle produite à son appui l'est également (art. 28 al. 4 LVLP).

Il en va de même des déterminations de l'Office et des intimés ainsi que des pièces nouvelles produites par l'un d'eux (art. 31 al. 1 LVLP).

**II.** La plainte LP et le recours contre la décision sur plainte doivent porter sur les mêmes objets, en ce sens que le recours ne doit pas comporter de conclusions nouvelles, sous peine d'irrecevabilité (CPF, 26 juin 2003/52, c. 4).

En l'espèce, le recours contient des conclusions nouvelles par rapport aux plaintes.

Ainsi, la conclusion tendant à ce que soient mentionnées à l'état des charges de la parcelle n° [2] les opérations menées en vue de la radiation partielle de la servitude de canalisation du 10 août 1911 est nouvelle et, par conséquent, irrecevable.

Les deux conclusions tendant la radiation du point 8 de l'état des charges de la parcelle n° [1], respectivement du point 11 de l'état des charges de la parcelle n° [2], sont également nouvelles. L'intimé A.L. \_\_\_\_\_ fait valoir qu'il s'agirait en réalité du point "7", pour le premier état des charges, la mention du chiffre "8" résultant d'une erreur de plume. Il soutient en outre que ces conclusions ne seraient pas nouvelles, car le plaignant aurait complété ses conclusions à l'audience de première instance, en ce sens que la créance de la Banque W. \_\_\_\_\_ mentionnée dans les états des charges sous points 7 et 11, respectivement, ne devrait pas l'être. Une telle extension des conclusions de la plainte à l'audience ne ressort pas du procès-verbal de celle-ci. Quoi qu'il en soit, les plaintes, comme les oppositions, ne mentionnent pas du tout la créance susmentionnée de la Banque W. \_\_\_\_\_, ni les inscriptions 7 ou 8 et 11, respectivement, des états des charges. Elles font seulement référence au rang de la créance garantie par gage, de sorte que ce serait aller chercher loin que d'interpréter leurs conclusions dans le sens des conclusions expresses prises dans le recours seulement. Ces conclusions sont dès lors nouvelles et, partant, irrecevables.

**III. a)** Le recourant fait valoir qu'en application de l'art. 36 ORFI, les décisions de l'Office des 19 et 21 juin 2013 auraient dû mentionner la voie de droit de la plainte, que, de bonne foi, en l'absence de cette indication, il ne pouvait savoir qu'il s'agissait de décisions contre lesquelles il pouvait agir par la voie de la plainte et qu'il ne devrait pas pâtir de cette omission. Par ailleurs, selon lui, ses prétentions ne tombent de toute façon pas dans le champ d'application de l'art. 36 ORFI et, par conséquent, c'est à juste titre qu'il a agi par la voie de l'opposition à l'état des charges (art. 37 ORFI). Il faudrait donc admettre que la contestation des décisions de l'Office sous forme d'opposition aux états des charges des parcelles est admissible et que ses plaintes dirigées contre ces états des charges ne sont pas tardives.

**b)** L'opposition de l'art. 37 ORFI a pour but de contester une créance figurant à l'état des charges. Pour contester une décision de l'office écartant une production, c'est par la voie de la plainte qu'il faut agir (art. 36 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase ORFI). En l'espèce, l'opposition à l'état des charges n'était donc pas la voie à suivre pour demander que cet acte soit complété par l'ajout d'une créance écartée. Au stade du choix du mode de contestation, il importe peu de savoir si l'application de l'art. 36 ORFI par l'office est justifiée. Dès lors que l'office écarte une prétention sur la base de cette disposition, le créancier débouté doit agir par la voie de la plainte.

En ce qui concerne les deux oppositions aux états des charges formées le 12 juillet 2013, on peut d'emblée constater que les conclusions du recours ne tendent pas à l'admission des plaintes du 29 juillet 2013 contre le refus de l'Office d'enregistrer ces oppositions. Ce refus est donc définitif.

Lorsqu'il existe une obligation de mentionner les voies de droit, son omission ne doit pas porter préjudice au justiciable. La protection de la bonne foi est cependant exclue si l'erreur est clairement reconnaissable en raison d'éléments objectifs (la nature de l'indication fournie et le rôle apparent de celui dont elle émane) et subjectifs (la position ou la qualité du justiciable concerné). Il n'y a ainsi pas de

protection pour la partie dont l'avocat eût pu déceler l'erreur à la seule lecture du texte légal (Bohnet, in Bohnet et al., Code de procédure civile commenté, nn. 20 et 21 ad art. 52 CPC).

En l'espèce, les lettres de l'Office des 19 et 21 juin 2013 sont formulées comme des décisions. La prudence, à tout le moins, commandait à leur destinataire de les contester immédiatement, même par un acte improprement désigné comme une opposition, du moment qu'il s'en prenait directement aux décisions de l'Office d'écartier des productions. Le recourant, qui est avocat, ne pouvait pas raisonnablement penser qu'il ne s'agissait que d'opinions exprimées, ne déployant pas d'effets juridiques, et que seul les états des charges pouvaient être contestés. Quoi qu'il en soit, le recours doit être rejeté pour d'autres motifs.

**IV.**        **a)** Le recourant fait valoir que ses créances d'honoraires sont en lien avec son droit de préemption et soutient que le premier juge a ainsi eu tort de retenir que ses productions n'impliquaient pas une charge pour l'immeuble.

**aa)** L'état des charges doit renseigner au sujet des droits réels et autres droits personnels déployant des effets réels sur l'immeuble à vendre (Kuhn, in Commentaire ORFI, n. 1 ad art. 34 ORFI). Le recourant méconnaît la notion de créance impliquant une "charge" pour l'immeuble. Il s'agit de prétentions déployant des effets de droit réel, à l'exclusion des prétentions fondées sur une obligation personnelle; même les prétentions qui se rapportent à l'immeuble, comme celles tendant à la constitution d'un droit réel limité ou à l'annotation d'un droit personnel, sont exclues de l'état des charges si le créancier ne prétend pas disposer d'un droit réel (ibid., n. 3 ad art. 36 ORFI).

**bb)** En l'espèce, le recourant émet des prétentions en paiement d'honoraires et d'une indemnité pour la violation alléguée de l'acte de constitution du droit de préemption. Il importe peu que son

activité et le dommage dont il demande la réparation soient liés à cette parcelle et à son droit de préemption. Ses créances ne sont pas de nature réelle mais personnelle; elles ne sont pas garanties par des sûretés déployant des effets réels. C'est donc à juste titre que leur inscription à l'état des charges a été refusée.

Quant au droit de préemption lui-même, il a bien été mentionné, comme annotation en suspens. Il n'y a pas lieu de le faire figurer une deuxième fois à l'état des charges sous la forme de créances chiffrées.

**b)** Le recourant soutient que la décision entreprise viole l'art. 34 al. 1 let. a ORFI. Selon lui, le descriptif peut être plus large que le seul contenu de l'extrait du registre foncier.

**aa)** La description de l'immeuble ne revêt qu'un caractère informatif et reste une question d'appréciation (Kuhn, op. cit., n. 2 ad art. 34 ORFI).

**bb)** Le recourant conclut à ce que l'état descriptif de la parcelle n° [1] soit complété par l'indication que, "selon l'issue de procédures", la surface de la parcelle "pourrait passer de 803 m<sup>2</sup> à la surface initiale supérieure avant remaniement parcellaire, soit à 3'580 m<sup>2</sup>". Il n'indique cependant pas quelles procédures pourraient ainsi remettre en cause le remaniement parcellaire inscrit au registre foncier, pas plus qu'il ne rend vraisemblable que cette éventualité soit proche. L'appréciation de l'Office sur ce point est justifiée.

**c)** Le recourant se plaint d'une violation par l'Office de l'égalité entre créanciers par l'inscription, sous n° "8" [recte : 7], à l'état des charges de la parcelle n° [1], d'une créance de la Banque W. \_\_\_\_\_ n'impliquant aucune charge pour l'immeuble.

A la lecture de cet état des charges, on constate qu'en réalité, l'Office n'a pas inscrit la créance litigieuse, mais a mentionné un séquestre

- pour la créance en question - garanti par une restriction du droit d'aliéner. Il s'agit bien là d'une charge pour l'immeuble. Il n'y a donc pas d'inégalité de traitement entre les créanciers. Le moyen est mal fondé.

**d)** Le recourant fait grief à l'Office d'avoir violé l'art. 34 al. 1 let. b 1<sup>ère</sup> phrase ORFI en ne précisant pas que son droit de préemption se rapportait à une parcelle n° [1] de 3'580 m<sup>2</sup>, information qui, selon lui, serait nécessaire dans la perspective d'une éventuelle double mise à prix.

**aa)** La disposition précitée prévoit que l'état des charges doit comporter, pour chaque charge, l'indication exacte des objets auxquels elle se rapporte. L'objet doit, forcément, être l'immeuble mis en vente, en tout ou partie.

En l'espèce, l'objet auquel se rapporte le droit de préemption en question est la part de copropriété d'A.L. \_\_\_\_\_ sur la parcelle en cause. Cela figure dans l'état des charges. Il n'est pas pertinent, pour déterminer les charges de la parcelle, même dans une perspective de double mise à prix, de savoir que l'acte constitutif du droit de préemption indiquait une surface de l'immeuble de 3'580 m<sup>2</sup>.

**e)** Le recourant soutient que l'Office a violé l'art. 34 al. 1 let. b "2<sup>ème</sup>" [recte : 3<sup>ème</sup>] phrase ORFI aux termes de laquelle : "S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier".

Il y a divergence si le créancier prétend que son droit de préemption est inscrit, alors que l'extrait du registre foncier ne confirme pas cette allégation. En l'occurrence, le recourant a produit un droit de préemption qu'il a lui-même qualifié de "non inscrit". En mentionnant l'annotation suspendue du droit de préemption dans l'état des charges, l'office a indiqué la seule chose qu'il pouvait mentionner, soit ce qui ressortait de l'extrait du registre foncier.

**f)** Enfin, le recourant fait valoir qu'il a intenté une poursuite contre l'Etat de Vaud "en regard de toutes les actions irrégulières prises par le registre foncier", "aux fins d'interrompre la prescription à hauteur de son manque à gagner potentiel pour les défauts d'inscription de ses deux droits de préemption".

On ne discerne pas en quoi cette poursuite pourrait influencer sur le sort de la présente cause. Le moyen est dénué de toute pertinence.

**V.** En conclusion, le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure confirmé.

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

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 février 2014

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Oana Halaucescu, avocate (pour E. \_\_\_\_\_),
- Me Olivier Righetti, avocat (pour A.L. \_\_\_\_\_),
- Me François Besse, avocat (pour B.L. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Samuel Leuba, avocat (pour la Banque W. \_\_\_\_\_),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Nyon.

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 :