

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 17 janvier 2017

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

Art. 18 al. 1 LP ; 73e 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 **BANQUE N._____**, à [...], contre la décision rendue le 22 novembre 2016, à la suite de l'audience du 10 novembre 2016, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, ordonnant la répartition sur les parts des droits grevant l'immeuble entier dans le cadre d'une saisie impliquant l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE**, à Lausanne, **A.Z._____**, à U._____, **B.Z._____**, à U._____, **COMMUNE D'U._____**, à U._____, **A._____ SA**, à [...], **K._____**, à [...], **ETAT DE VAUD**, représenté par

le **Service de prévoyance et d'aide sociale (BRAPA)** à Lausanne, **VILLE DE X.**_____, à X._____, **L.**_____ **SA**, à [...],**H.**_____, à [...], **E.**_____ **SA**, à [...],**Etat de Vaud**, représenté par le **Service juridique et législatif, Secteur recouvrement, Notes de frais pénaux**, à Lausanne, **S.**_____, à [...], **SERVICE DE PRÉVOYANCE ET D'AIDE SOCIALE (BRAPA)**, à Lausanne, **P.**_____, à [...], **ETAT DE VAUD**, représenté par le **Service des automobiles et de la navigation**, à Lausanne, **D.**_____ **SA**, à [...], **O.**_____ **AG**, à [...], et **T.**_____, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. A.Z._____, et B.Z._____ sont copropriétaires, à raison d'une demie chacun, du bien-fonds inscrit sous feuillet RF n° [...], fo [...] du plan, sis au lieu-dit « [...] », [...], à U._____. L'entier de la parcelle est grevé d'un droit de gage immobilier consistant dans une cédula hypothécaire en premier rang de 750'000 fr., inscrite le 2 août 2005 et dont le créancier au porteur est la Banque N._____ pour 756'847 fr. 25, valeur au 7 avril 2016. L'immeuble n'est plus occupé par A.Z._____, mais par B.Z._____ et leurs enfants communs. En 2016 la Banque N._____ a estimé l'immeuble entier à 1'240'000 francs.

Dans le cadre de l'exécution de saisies requises par divers créanciers à l'encontre de A.Z._____, l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après : l'Office) a saisi la part de copropriété de celui-ci.

La part de copropriété d'une demi de B.Z._____ ne fait pas l'objet d'une procédure de saisie ni d'une procédure en réalisation de gage.

A la suite de diverses réquisitions de vente, l'Office a procédé le 18 mars 2016 à la publication officielle dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO) et a sommé les titulaires de droits sur l'immeuble en cause de se faire connaître.

Le 14 juin 2016, l'Office a communiqué l'état des charges aux intéressés. Celui-ci fait état d'un montant de 756'847 fr. 25, correspondant aux charges grevant l'immeuble entier, et d'une somme de 314'337 fr. 40 grevant la part de A.Z._____. L'état des charges total s'élève ainsi à 1'071'184 fr. 65 et n'a pas fait l'objet de contestation.

L'Office a tenu une séance de conciliation le 14 juillet 2016, conformément à l'art. 73e ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), séance à laquelle A.Z._____ ainsi que certains créanciers ne se sont pas présentés. La conciliation n'a donc pas été possible. B.Z._____ a néanmoins offert un montant de 50'000 fr. pour l'ensemble des créanciers saisissants, sous déduction de 20'599 fr. 85, correspondant aux avances sur pensions alimentaires reçues, soit un total de 20'400 francs 15. Elle a toutefois refusé de racheter la part de copropriété de A.Z._____ à réaliser.

Par courrier du 2 août 2016, l'Office a adressé aux parties intéressées une copie du procès-verbal de la séance de conciliation et leur a imparté un délai de dix jours pour l'accepter ou non ou formuler d'autres propositions afin de fixer le mode de réalisation de la part de copropriété de A.Z._____. Certains créanciers ont refusé l'offre de B.Z._____, d'autres s'en sont remis à justice.

2. Le 4 octobre 2016, l'Office a déposé devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne une demande tendant à la fixation du mode de réalisation de la part de copropriété de A.Z._____. Au vu de la cédula hypothécaire grevant l'immeuble en entier, il a émis les propositions suivantes afin que la part saisie soit réalisée :

- 1) Répartition sur les parts des droits de l'immeuble entier ;
- 2) Dissolution du rapport de copropriété par division de l'immeuble entier ;
- 3) Dissolution du rapport de copropriété par réalisation de l'immeuble entier ;
- 4) Vente de l'immeuble entier à l'autre copropriétaire ;
- 5) Acquisition de la part du débiteur par l'autre copropriétaire.

L'Office a précisé que vu l'échec de la conciliation, la part de copropriété saisie devait être réalisée comme telle, avec la précision que l'adjudicataire succéderait intégralement au débiteur en ce qui concerne les droits grevant l'immeuble entier. L'Office a indiqué que, vu la nature de l'objet en cause, les solutions 1 et 2 paraissaient difficilement réalisables et que l'acquisition par B.Z._____ de la part de copropriété en cause n'était pas envisageable, celle-là n'étant pas en mesure de le faire ni de faire une offre permettant de couvrir les créanciers saisissants. En conséquence l'Office préavisait pour la vente aux enchères de la part saisie ou de l'immeuble entier.

A l'audience du 20 novembre 2016, B.Z._____ a proposé un montant de 80'000 fr. sans imputation des avances de pensions alimentaires reçues, mais n'a formulé aucune autre offre de rachat de la part de copropriété en cause. Les créanciers s'en sont remis à justice.

3. Par décision dont les considérants ont été adressés aux parties le 22 novembre 2016, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance, a ordonné la répartition sur les parts des droits grevant l'immeuble entier inscrit sous feuillet RF no [...], fo [...] du plan sis au lieu-dit « [...]», [...],U._____, dont A.Z._____ et B.Z._____ sont copropriétaires à raison d'une demi chacune (I) et rendu la décision sans frais (II). En bref le premier juge a considéré que la vente de l'entier de l'immeuble ne pouvait entrer en ligne de compte, faute d'introduction d'une poursuite en réalisation de gage, qu'il en était de même de la division de l'immeuble entier, vu les travaux à effectuer, de sorte que la répartition des droits

grevant l'immeuble entier sur les parts de copropriété apparaissait la meilleure solution pour préserver les droits des créanciers.

4. Par recours du 5 décembre 2016, la Banque N._____ a conclu avec suite de frais et dépens à la réforme de la décision en ce sens que la réalisation par voie d'enchères publiques de la part de copropriété de A.Z._____ sur l'immeuble no [...] de la Commune d'U._____ soit ordonnée.

L'Office des poursuites du district de Lausanne a conclu à l'admission du recours par mémoire du 22 décembre 2016.

L'intimée B.Z._____ - copropriétaire - a conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours par mémoire du 5 janvier 2017.

A._____ SA, H._____ et le Service des automobiles et de la navigation s'en sont remis à justice. Les autres créanciers ne se sont pas déterminés.

En droit :

I. La présidente n'a pas statué sur plainte contre une décision de l'office, mais comme autorité inférieure de surveillance chargée de fixer le mode de réalisation de la part de copropriété de A.Z._____, ensuite de l'échec de la procédure de conciliation menée par l'Office, conformément aux art. 73e al. 5 ORFI et à la Circulaire du Tribunal cantonal no D 6 sur la réalisation d'une part de copropriété du 27 juillet 1977. Il n'en demeure pas moins que, contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance fixant le mode de réalisation, le recours de l'art. 18 LP est ouvert (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la

faillite). Celui-ci est régi par les articles 28 et suivants LVLP, à l'instar de la procédure prévue en matière de plainte.

Le recours ayant été exercé en temps utile (art. 18 al. 1er LP [loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dette et la faillite ; RS 281.1]) et 28 al. 1er LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; RSV 280.05]) par une partie qui y a intérêt et comportant des conclusions et moyens suffisants (art. 28 al. 3 LVLP), il est recevable.

II. a) La recourante fait valoir que, ensuite de l'échec des pourparlers sur le mode de réalisation de la part de copropriété, l'autorité inférieure de surveillance ne pouvait ordonner que la vente aux enchères de la part de copropriété, à l'exclusion de la répartition sur les parts des droits grevant l'immeuble entier telle qu'ordonnée.

b) Les parts de copropriété sur un immeuble sont exclues du champ d'application de l'art. 132 LP et sont réalisées conformément aux art. 73 à 73i et 84 ORFI (Gilliéron, op. cit., nn. 13 et 14 ad art. 132 LP).

Selon l'art. 73e al. 1 ORFI, s'il résulte de la procédure d'épuration de l'état des charges que l'immeuble entier est grevé de droits de gage, il sera sursis à la vente.

En vertu de l'art. 73e al. 2 ORFI, l'office des poursuites cherchera à provoquer, par des pourparlers avec les créanciers titulaires de droits de gage sur l'immeuble entier et avec les autres copropriétaires, une répartition de ces droits de gage sur les parts ; au cas où le débiteur répond solidairement avec les autres copropriétaires d'une dette garantie par un droit de gage grevant l'immeuble entier, l'office cherchera à provoquer une répartition correspondante de la dette. Si les pourparlers aboutissent, l'état des charges sera, une fois les modifications nécessaires effectuées au registre foncier, adapté au résultat obtenu et la part du débiteur sera vendue sur cette base.

Selon l'art. 73e al. 3 ORFI, l'office pourra aussi chercher à provoquer, par des pourparlers avec les intéressés, la dissolution du rapport de copropriété, de façon que les créanciers poursuivants puissent être désintéressés complètement ou partiellement sur le produit de réalisation de la parcelle attribuée au débiteur ou de la part du débiteur dans le produit de la vente de l'immeuble en entier ou de la somme revenant au débiteur ensuite de l'acquisition de sa part par l'un ou plusieurs des copropriétaires (cf. art. 651 al. 1 CC). Dans la mesure où, selon le droit civil, le concours du débiteur est nécessaire pour parvenir aux modifications des rapports juridiques visés, l'office agit à la place du débiteur (art. 73 e al. 4 ORFI).

L'art. 73e al. 5 ORFI précise que l'autorité cantonale supérieure de surveillance peut se déclarer compétente pour mener ces pourparlers en vue d'une entente ou en attribuer la compétence à l'autorité inférieure de surveillance. Par Circulaire no D6 du 27 juillet 1977, l'autorité cantonale de surveillance a attribué à l'autorité inférieure de surveillance la compétence pour mener les pourparlers en vue d'une entente relative à la répartition des droits de gage grevant l'immeuble entier sur les parts et à la dissolution du rapport de copropriété lorsque l'office agit à la place du débiteur et, hormis ce cas, a attribué cette compétence au préposé.

Selon l'art. 73f al. 1 ORFI, si la répartition des droits de gage grevant l'immeuble entier et, le cas échéant, de la dette solidaire ne peut pas être obtenue et que la dissolution du rapport de copropriété ne puisse pas non plus être provoquée, la part saisie devra seule être vendue après publication préalable (art. 73a al. 1 ORFI) et avis aux intéressés au sens des art. 30 al. 2 à 4 ORFI et 73b al. 2 ORFI. La sommation au sens de l'art. 29a al. 2 et 3 ORFI et de l'art. 73a al. 2 ORFI ne sera pas renouvelée. La réalisation forcée de l'immeuble entier ne peut avoir lieu sans le consentement de tous les intéressés, sous réserve du cas prévu à l'art. 106a ORFI.

L'art. 106a ORFI vise le cas où la réalisation est ordonnée à la suite d'une poursuite en réalisation de gage immobilier requise par un créancier dont le gage porte sur l'immeuble entier ; dans ce cas, l'immeuble entier devra être vendu.

c) En l'espèce, la procédure de conciliation a échoué. Cela étant, lorsqu'aucune solution de l'art. 73e al. 2 et 3 ORFI n'a pu intervenir, faute d'accord des parties, il résulte clairement de l'art. 73f al. 1 ORFI que la part saisie devra seule être vendue après publication préalable, une vente de l'immeuble entier étant réservée dans les cas non réalisés en l'espèce, où la réalisation est ordonnée à la suite d'une poursuite en réalisation de gage immobilier requise par un créancier dont le gage porte sur l'immeuble vendu ou si tous les intéressés donnent leur consentement. Cette solution est confirmée par la doctrine, qui souligne que, si aucun accord au sens de l'art. 73e ORFI n'est trouvé, la part de copropriété du débiteur ayant été saisie - et elle seule - sera réalisée (Annen, Commentaire ORFI, n. 1 ad art. 73f ORFI ; Steinauer, Les droits réels III, 4^e éd., no 2789c p. 254). Cela étant, c'est à tort que l'autorité inférieure de surveillance a ordonné la répartition sur les parts des droits grevant l'immeuble entier, solution qui n'est envisageable que dans le cadre d'un accord intervenant dans la procédure de conciliation selon l'art. 73e al. 2 et 3 ORFI. Le recours est bien fondé.

III. En conclusion, le recours doit être admis et la décision réformée en ce sens que la réalisation par voie d'enchères publiques de la part de copropriété de A.Z. _____ sur l'immeuble en cause est ordonnée, selon les modalités prévues à l'art. 73f al. 1 ORFI.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art 62 al. 1 et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 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 admis.

II. La décision est réformée en ce sens que la réalisation par voie d'enchères publiques de la part de copropriété de A.Z. _____ sur l'immeuble n° [...] de la Commune d'U. _____ est ordonnée, selon les modalités prévues à l'art. 73f al. 1 ORFI.

III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, 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 :

- Banque N. _____,
- M. A.Z. _____,
- Me David Abikzer, avocat (pour B.Z. _____),
- Commune d'U. _____,
- A. _____ SA,
- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour K. _____ et O. _____ AG),
- Service de prévoyance et d'aide sociale (BRAPA) (pour Etat de Vaud),
- Ville de X. _____,
- L. _____ SA,

- E. _____ SA,
- Service juridique et législatif, Secteur recouvrement, Notes de frais pénaux (pour Etat de Vaud),
- S. _____,
- Mme P. _____,
- Service des automobiles et de la navigation (pour Etat de Vaud),
- D. _____ SA,
- T. _____,
- M. H. _____
- 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :