

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 février 2016

Composition : Mme ROULEAU, présidente
Mmes Carlsson et Byrde, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 17 al. 1, 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 9 novembre 2015, à la suite de l'audience du 14 septembre 2015, par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par le recourant contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES**, à Morges, dans la cause qui l'oppose à la **BANQUE K.**_____, à [...], et à l'**ASSURANCE E.**_____, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. G._____ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 à l'instance de la Banque K._____ et de l'Assurance E._____, respectivement créancière hypothécaire en premier rang et bénéficiaire d'hypothèques légales privilégiées. L'objet du gage est l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], propriété de G._____. L'Assurance E._____ a requis la vente. La valeur du gage a été estimée à 420'000 francs.

Le 18 mai 2015, l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'office) a communiqué aux intéressés l'état des charges.

Par courrier du 28 mai 2015, G._____ a formé opposition à l'état des charges.

L'office lui a alors imparti, par courrier du 2 juin 2015, un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation de l'état des charges.

G._____ a ouvert action en épuration des charges devant la Chambre patrimoniale cantonale.

Le 1^{er} juin 2015, l'office a fixé la vente au 3 juillet 2015 et publié les conditions de vente. Celles-ci ne mentionnent pas de prix minimum.

Le 5 juin 2015, G._____ a formé une plainte LP, concluant principalement à l'annulation des conditions de vente, subsidiairement à la modification du chiffre 1 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 ».

L'intimé Assurance E. _____ et l'office ont conclu au rejet de la plainte respectivement les 10 et 27 août 2015.

Le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a tenu audience le 14 septembre 2015 ; le plaignant, assisté d'un conseil, et le préposé de l'office étaient présents.

2. Par décision envoyée pour notification le 9 novembre 2015, le Président du Tribunal d'arrondissement a rejeté la plainte. Il a considéré que la loi n'imposait pas la fixation d'un prix de départ puisque l'art. 126 LP exigeait seulement que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celles du poursuivant. En l'occurrence le poursuivant ayant requis la vente était l'intimé Assurance E. _____, qui n'avait pas de « créancier antérieur ». Comme G. _____ se plaignait aussi que l'état des charges mentionnait quatre cédules hypothécaires sans titulaire connu, l'autorité inférieure de surveillance a rappelé que cette question avait déjà été tranchée par la Cour des poursuites et faillites.

3. Par acte du 20 novembre 2015, le plaignant a recouru contre cette décision, concluant à l'octroi de l'assistance judiciaire et à l'admission de sa plainte. Il a produit quelques pièces nouvelles consistant en échanges de correspondances avec l'office.

Par décision du 15 décembre 2015, la présidente de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Le plaignant a recouru contre cette décision.

Par avis du 16 décembre 2015, la présidente de la cour de céans a informé le recourant que, dès lors que la procédure était gratuite et que le recours était déjà déposé, il serait statué sur la demande d'assistance judiciaire dans l'arrêt à intervenir.

Le 18 décembre 2015, l'intimé Assurance E._____ s'en est remis à justice.

Le 24 décembre 2015, l'office a préavisé pour le rejet du recours.

L'intimée Banque K._____ n'a pas procédé.

Le 18 janvier 2016, le recourant a déposé des déterminations spontanées.

Par ordonnance du 21 janvier 2016, le Président de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a accordé au recours de G._____ contre la décision du 15 décembre 2015 l'effet suspensif à titre de mesures provisionnelles au sens de l'art. 104 LTF en ce sens qu'il est fait interdiction au Préposé de l'office de procéder à tout acte tendant à la réalisation forcée de l'immeuble en cause, jusqu'à droit connu dans la procédure devant le Tribunal fédéral.

En droit :

I. a) Le recours a été déposé en temps utile, dans le délai de dix jours des 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 du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; RSV 280.05). Suffisamment motivé (art. 28 al. 2 LVLP), il est recevable, de même que les pièces qui y étaient jointes (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de l'office sont recevables, de même que celles de l'Intimé Assurance E. _____ (art. 31 al. 1 LVLP), ainsi que la réplique spontanée du recourant.

b) Le Président de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a interdit, par voie de mesures provisionnelles au sens de l'art. 104 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), au Préposé de l'office de procéder à toute acte tendant à la réalisation forcée de l'immeuble en cause jusqu'à droit connu sur le recours interjeté par G. _____ contre le refus de la présidente de la cour de céans du 15 décembre 2015 d'accorder l'effet suspensif au présent recours. Cet ordre n'interdit toutefois pas à la cour de céans de statuer sur ce recours (cf. TF 5A_861/2015 du 24 novembre 2015).

II. a) Le recourant ne reprend que son premier grief. Il voudrait que les conditions de vente exigent, comme offre minimale, la valeur d'estimation du gage. Il fait valoir que les conditions de vente litigieuses sont identiques aux précédentes qui avaient abouti à une vente (entre-temps annulée) à un prix inférieur à l'estimation du gage. Il ne conteste pas le raisonnement fondé sur l'art. 126 LP, mais invoque une violation de l'art. 134 LP, en ce sens que ces conditions de vente ne permettraient pas d'obtenir le résultat « le plus avantageux ».

L'office répond que seul l'art. 126 LP est applicable, selon la jurisprudence (TF 5A_905/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.2). Le recourant confondrait offre minimale et estimation du gage. Il relève que l'estimation du gage est faible en raison de l'absence d'entretien, de la grande vétusté, des défauts apparents et de la faible habitabilité de l'immeuble. Il estime qu'il convient de suivre aux procédés de réalisation pour que l'écoulement du temps ne péjore pas la situation.

Le recourant réplique que cet arrêt n'aurait pas la portée que lui prête l'office.

b/ba) La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP). Conformément à l'art. 134 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, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toutes ventes aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339, JdT 2002 II 81). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42). L'office jouit pour le surplus d'une marge d'appréciation dans la perspective de réaliser l'immeuble "de la manière la plus avantageuse"; il doit au reste s'aligner sur "l'usage des lieux", en tant que la question n'est pas réglée par le droit fédéral (Piotet, Commentaire romand de la LP, n. 5 ad art. 134 LP).

Les conditions de vente peuvent donc être attaquées, par la voie de la plainte et du recours aux autorités de surveillance, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées et/ou publiées 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 (Gilliéron, Commentaire de la LP, n. 15 ad art. 134 LP).

bb) L'art. 126 LP pose le principe de l'offre suffisante ou de la couverture : l'adjudication ne peut intervenir que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage, exigibles ou non, qui ont été revendiquées avec succès et qui sont préférables à celles du poursuivant (Gilliéron, op. cit., n. 29 ad art. 126 LP). Pour supprimer le risque de vente à vil prix, l'office des poursuites peut fixer dans les conditions de vente une mise à prix indicative, soit une somme à partir de laquelle il espère recevoir des offres, voire une mise à prix, soit une somme à partir de laquelle les offres sont recevables (Gilliéron, op. cit., n. 10 ad art. 126 LP ; TF, 5A_551/2011).

L'adjudication n'est subordonnée qu'à l'observation du principe de l'offre suffisante (art. 126 al. 1 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP), d'après lequel 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, c'est-à-dire le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée (art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI; sur ce principe, cf. notamment: Foëx, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 67 ss ad art. 156 LP). La loi ne pose pas d'autres conditions, de sorte que l'adjudication doit avoir lieu même si l'offre pertinente est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du bien; le texte actuel n'exige plus, contrairement à l'ancien, que l'offre atteigne par surcroît le "prix d'estimation" (cf. sur l'historique: Gilliéron, op. cit., n° 8 ad art. 126 LP). 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 (Jaeger et al., Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [Art. 89-158], 5e éd., 2006, n° 7 ad art. 126 LP ; TF 5A_237/2012 du 10 septembre 2012).

c) La loi n'exige pas d'autre mise à prix que celle de l'art. 126 LP. L'adjudication pouvant avoir lieu à une valeur inférieure à celle de l'estimation du gage, c'est à l'office d'apprécier s'il convient de fixer une mise à prix supérieure à celle requise par l'art. 126 LP. Le propriétaire du gage ne saurait l'exiger, d'autant moins que cette ancienne exigence légale a été supprimée.

Le fait que la vente doive avoir lieu de la manière la plus avantageuse pour les intéressés, soit les créanciers et le débiteur, n'implique pas de renoncer aux règles du marché. Fixer un prix minimal correspondant à la valeur estimative implique que l'acheteur ne peut jamais faire une bonne affaire ; au mieux peut-il espérer payer un prix correct, s'il n'y a aucun enchérisseur. Une telle exigence n'attirera donc pas davantage d'intéressés, les enchères perdant leur principal attrait : la possibilité de faire une bonne affaire. Vu l'état de l'immeuble, elle obligerait sans doute l'office à renoncer à la réalisation, faute d'offre

suffisante. Le recourant espère sans doute contraindre la banque à racheter à un prix plus élevé, pour limiter ses propres pertes.

Tout au plus pourrait-on envisager une mise à prix indicative, mais elle ne présente aucun intérêt, dès lors qu'elle n'a aucun caractère contraignant et que le gage fait l'objet d'une estimation connue. Ce n'est d'ailleurs pas ce que souhaite le plaignant.

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

Les conditions de ventes litigieuses étant conformes à la loi, il y a lieu de considérer que le recours était dénué de chances de succès, de sorte que la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée.

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 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]).

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.** La requête d'assistance judiciaire du recourant G._____ est rejetée.
- IV.** 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 :

- Me Aba Neeman, avocat, (pour G. _____)
- Banque K. _____,
- Assurance E. _____
- 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 :