

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 novembre 2013

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Nüssli

Art. 17, 140 LP ; 28 al. 4 LVLP ; 34 et 36 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 **J.**_____, à Némiaz-Chamoson, contre la décision rendue le 14 juin 2013, à la suite de l'audience du 21 février 2013, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte de la recourante contre l'état des charges établi le 31 mai 2012 par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT** dans le cadre d'une procédure en réalisation de gage initiée par **O.**_____ **SA**, à Zurich, représentée par **O. I. SA**, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 31 juillet 2002, O._____ SA (ci-après : O.) a déposé une réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier contre J._____ en paiement d'une créance de 531'044 fr. 30, plus intérêts à 4,75 % dès le 1^{er} novembre 1998, sous déduction de deux versements de 10'000 fr. chacun, effectués respectivement les 12 avril et 28 septembre 1999. La poursuite est fondée sur deux cédules hypothécaires, l'une en premier rang, de 435'000 fr., RF n° [...], l'autre en deuxième rang, de 65'000 fr., RF n° [...]. L'objet du gage est une maison avec jardin sise sur la commune de Montreux, à Glion, parcelle n° [...], feuille [...], propriété de J._____. Le commandement de payer n° 258'608, notifié le 12 octobre 2002 à la poursuivie, n'a pas été frappé d'opposition.

Une procédure d'expropriation de la parcelle précitée a été introduite le 14 mai 2001 par U.S_____ (U.) et les CFF devant la Commission fédérale d'estimation, 2^{ème} arrondissement.

Le 22 novembre 2010, J._____ a porté plainte contre la manière dont l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : l'office) gère l'immeuble précité. Cette plainte a été rejetée par l'autorité inférieure de surveillance le 9 août 2011, décision confirmée par la cour de céans le 9 décembre 2011 et par le Tribunal fédéral le 20 mars 2012 (TF 5A_898/2011).

Le 24 avril 2012, l'office a adressé à J._____ l'avis de publication de la vente aux enchères du gage, fixée au 22 juin 2012 à 10 heures, étant précisé que les conditions de vente et l'état des charges seraient déposés dès le 6 juin 2012. La publication de la vente est

intervenue le 27 avril 2012. A la suite de cette publication, les productions suivantes ont été enregistrées :

- O. a produit le 10 mai 2012 une créance au jour de la vente de 916'157 fr. 80, qui comprend notamment le paiement à l'office de frais pour un total de 73'253 fr. 60, garantie par les deux cédules hypothécaires mentionnées plus haut ;
- Les CFF ont fait valoir le 15 mai 2012 leur droit de passage de la ligne électrique aérienne 132 kV [...];
- La Commune de Montreux a produit les 15 et 22 mai 2012 une créance de 6'867 francs 20, relative à des taxes et à l'impôt foncier.

Le 31 mai 2012, l'office a communiqué l'état des charges. Ont été inscrites dans celui-ci la créance de la Commune de Montreux de 6'867 fr. 20 au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée (n° 1), la créance d'O. au bénéfice de gages conventionnels, à concurrence du montant de 916'157 fr. 80 plus 15'000 fr. d'impenses (facture E. _____ Sàrl, payée par l'office, soit au total 938'025 fr. (n° 2), les servitudes passives inscrites au registre foncier (n°s 3 à 16), la servitude des CFF mentionnée ci-dessus, non inscrite au registre foncier (art. 676 al. 3 CC) (n° 19), ainsi que deux restrictions du droit d'aliéner figurant dans les annotations du registre foncier (n°s 17 et 18).

Par courrier du 31 mai 2012 à l'office, J. _____ s'est opposée à l'état des charges. Elle conteste :

- la description qui y est faite de la parcelle ;
- la gestion du gage par l'office ;
- le montant de la créance d'O. portée à l'état des charges, à concurrence de 11'428 francs ;
- le montant de la créance de la Commune de Montreux ;
- les annotations (restrictions du droit d'aliéner) inscrites les 16 mai et 17 novembre 2003 ;

- la servitude de passage des CFF.

L'office a répondu à J. _____ le 4 juin 2012 en lui adressant trois avis de fixation d'un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation des inscriptions de la créance de la Commune de Montreux pour 6'867 fr. 20, de la

créance d'O. à concurrence de 11'428 fr. plus intérêts et de la servitude de passage des CFF. Dans chacun de ces trois avis, l'office précisait qu'en l'état, la vente aux enchères publiques fixée au vendredi 22 juin 2012 était maintenue. Dans une lettre d'accompagnement du même jour, l'office s'est déterminé sur les autres griefs soulevés : il a indiqué que les conditions de vente préciseraient la zone dans laquelle est située la parcelle comprenant notamment la partie aval du terrain ; que le tableau de répartition des frais avait été transmis à J. _____ les 22 janvier et 3 février 2010, sans qu'elle ne réagisse à l'époque, de sorte qu'il devait être considéré comme tacitement approuvé ; que la question de la gestion de l'immeuble par l'office avait été définitivement jugée par le Tribunal fédéral ; enfin, que les restrictions au droit d'aliéner seraient radiées après le transfert de l'immeuble.

Le 6 juin 2012, l'office a publié un « procès-verbal de vente immobilière aux enchères » comportant les conditions de vente. On peut y lire sous chiffre 19 ce qui suit :

« Selon courrier de la Commune de Montreux du 10 mai 2012, la parcelle en question se situe en zone agricole pour le secteur amont du chemin de la [...] (où se situe le bâtiment) et en zone intermédiaire pour la partie aval dudit chemin, selon la modification du plan des zones du 8 avril 1987. Dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (PGA), mise à l'enquête publique du 20 avril au 21 mai 2007, actuellement en cours de légalisation, la totalité de la parcelle concernée se situerait en zone intermédiaire ».

2. Le 11 juin 2012, J. _____ a adressé à l'office une opposition à l'état des charges des 24 et 31 mai 2012. Elle conteste dans cette écriture :

- l'état descriptif de la parcelle n° [...], faisant valoir que la partie de la parcelle sise en amont du chemin a changé d'affectation et se trouve désormais en zone intermédiaire non constructible après l'établissement d'un plan de quartier ;
- l'état des charges concernant les frais avancés par l'office pour la gérance du bâtiment, compte tenu de l'état actuel dégradé du bâtiment ;

- l'inscription de la créance de 6'867 fr. 20 de la Commune de Montreux, contestant devoir ces montants ;
- l'annotation des restrictions du droit d'aliéner ;
- la servitude de passage des CFF, faisant valoir que ces derniers ne l'ont pas avisée personnellement des droits à exproprier, de sorte qu'elle n'a pas pu faire opposition dans le délai légal.

Dans ce courrier, J._____ indique : « Veuillez également considérer une PLAINTÉ + récapitulatif du 31 mars 2012 adressé à l'Office des poursuites et laissée pour compte par ledit office ».

Le 12 juin 2012, l'office a transmis l'écriture de J._____ du 11 juin 2012 au Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois en se déterminant sur les différents griefs. Il indiquait en particulier que la contestation de la créance de la Commune de Montreux avait été transmise à la justice de paix (selon lettre annexée du 12 juin 2012) pour suite utile, que le descriptif de la parcelle avait été rectifié dans les conditions de vente du 6 juin 2012, que les frais pour la gérance de l'immeuble seraient facturés par/à O., que les restrictions du droit d'aliéner étaient radiées selon réquisitions du même jour au registre foncier. Il précisait enfin que la plaignante ne prenait aucune conclusion s'agissant de la servitude des CFF.

L'immeuble a été vendu le 22 juin 2012 à O., pour le prix de 12'000 francs. Le procès-verbal de la vente indique notamment ce qui suit :

« Il est donné lecture de l'état descriptif de l'immeuble, de l'état des charges ainsi que des conditions de vente. Il est relevé que ces actes font règle malgré 3 actions en contestation d'un droit inscrit à l'état des charges pendantes qui ne sont pas de nature à influencer sur le prix d'adjudication et de nature à léser des intérêts légitimes ; l'Office attendra le résultat de ces actions avant de procéder à la distribution du produit de la réalisation. Ces pièces ont été mises à la disposition des intéressés et du public, lesquels pouvaient les consulter, dès le 6 juin 2012.

Le préposé signale que la décision de la Commission fédérale d'estimation n'a pas encore été communiquée aux parties. Il relève aussi que

l'annotation figurant sous n° 18 de l'état des charges a été radiée par réquisition du 12 juin 2012 ».

3. Le 13 juillet 2012, J. _____ a adressé au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois un acte qui reprend les griefs contenus dans ses écritures précédentes, un deuxième acte qui reprend les mêmes griefs en les développant et un troisième acte intitulé « contestation de la vente aux enchères de ma propriété », qui reprend encore les mêmes arguments, mais dans lequel elle reproche également - en substance - à l'office d'avoir vendu l'immeuble avant droit connu sur l'existence de la créance de la Commune de Montreux.

L'office s'est déterminé le 10 septembre 2012. Il a considéré que la plainte du 13 juillet 2012 dirigée contre l'état des charges était tardive et qu'elle devait au surplus être rejetée sur le fond.

4. Par décision rendue à la suite de l'audience du 21 février 2013, notifiée à la plaignante le 17 juin 2012, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte et rendu sa décision sans frais.

Il a considéré, en bref, que le courrier de J. _____ du 11 juin 2012, déposé dans le délai de dix jours dès la communication de l'état des charges, devait être considéré comme une plainte, laquelle était recevable. Sur le fond, il a retenu que la description de l'immeuble à l'état des charges correspondait à celle du registre foncier, qu'au surplus les conditions de vente précisaient la zone dans laquelle était située la parcelle, que si la plaignante entendait contester le montant de la créance d'O., elle aurait dû le faire dans le cadre de l'opposition au commandement de payer, qu'elle n'avait pas contesté en son temps les décomptes de frais transmis par l'office, que les faits relatifs à la prétendue mauvaise gestion de l'immeuble par l'office avait été définitivement tranchés par le Tribunal fédéral et que les autres contestations de la plaignante, pas encore tranchées, n'étaient pas de

nature à influencer sur la vente de la parcelle, de sorte que la réalisation avait régulièrement eu lieu.

5. La plaignante a recouru par acte du 27 juin 2013 auquel elle a joint des pièces sous CD-Rom. Elle conclut à ce qu'il plaise à la cour de céans « de retirer la vente forcée de ma propriété :

1.1 tant que la valeur vénale du gage immobilier ne sera pas clairement définie par apport à l'irrécusable dégradation et déprédation du bâtiment dont l'Office des poursuites à la garde,

1.2 tant que le bâtiment ne soit remis en l'état initial, tel qu'il était lors de la remise des clefs à l'Office des poursuites,

2.1 tant que la valeur vénale du gage immobilier ne sera pas clairement définie par apport à l'extrême pollution électro-magnétique résultant de l'augmentation drastique du potentiel électrique survolant le lieudit à utilisation sensible LUS de la propriété qui fut réalisée ultérieurement à l'emprunt hypothécaire.

2.2 tant qu'un ingénieur (en électricité) neutre, accrédité et d'une probité absolue n'aura pas déterminé et ce, dans un esprit de saine neutralité, si le bâtiment existant est du point de vue de la santé oui ou non habitable et doit être ou non considéré comme paralysant la réalisation de l'immeuble. Ces prérogatives ont été sollicitées par l'expert immobilier Z._____ pour l'édification de son rapport.

3.1 tant que le montant de ma dette hypothécaire actualisé en tenant compte de mes revendications ainsi que les débours pour l'entretien du bâtiment et autres débours réglés à ce jour par O._____ SA ne m'aient pas été officiellement transmis de manière détaillée et datée avec preuves à l'appui, par l'Office des poursuites ».

Dans son écriture, la recourante réclame une copie du commandement de payer qui lui a été notifié, sans opposition, le 12 octobre 2012 (recte : 12 octobre 2002) ; elle invoque la péremption du droit de réaliser le gage, puis une procédure de conciliation qui justifierait un report de la vente ; elle conteste l'estimation du gage ; elle invoque les nuisances électromagnétiques qui affectent le gage et la dégradation du bâtiment sis sur la parcelle en cause, exigeant une remise en état avant la vente aux enchères ; elle demande que soient établies les causes de cette dégradation et que les responsables soient recherchés ; elle critique les frais engagés par l'office pour l'entretien du bâtiment et conteste également les frais déboursés par O. pour la gérance de l'immeuble ; elle conteste la créance de la Commune de Montreux et l'inscription de la servitude en faveur des CFF.

L'office s'est déterminé le 12 juillet 2013, en se référant à sa détermination de première instance et en concluant au rejet du recours.

Le 15 juillet 2013, la recourante a adressé à la cour de céans une copie de son écriture du même jour aux CFF ainsi que diverses écritures adressées au Tribunal administratif fédéral.

La créancière O. s'est déterminée sur le recours dans une écriture du 25 juillet 2013, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours.

Le 12 août 2013, la recourante a produit une lettre des CFF indiquant qu'une rencontre des expropriants devrait avoir lieu en septembre 2013 pour discuter de l'indemnité qui serait due dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Le 30 août 2013, la recourante a encore déposé des copies d'un acte qu'elle adressait aux CFF.

En droit :

I. Le recours du 27 juin 2013 a été déposé dans le délai des art 18 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05). Il est conforme aux réquisits de l'art. 28 al. 3 LVLP.

Le recours n'est recevable que sur les points qui faisaient l'objet de la plainte du 11 juin 2012 et qui sont repris dans le recours. Quand bien même l'art. 28 al. 4 LVLP l'autorise à alléguer des faits nouveaux et à produire des pièces nouvelles, la recourante ne peut pas, dans le cadre du recours, introduire des conclusions nouvelles. En l'espèce, la plainte tendait à une correction de l'état des charges sur les points contestés. La conclusion en annulation de la vente aux enchères telle que formulée dans le recours, est nouvelle et, partant, irrecevable.

Si les pièces nouvelles - comme les faits nouveaux - sont recevables en deuxième instance, se pose en revanche la question de la recevabilité des

écritures et des pièces déposées par la recourante postérieurement au délai pour recourir. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans la procédure de plainte, les moyens doivent être articulés en une seule fois, par acte déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris. Une écriture complémentaire déposée après le délai de recours ne peut plus être prise en considération (ATF 126 III 30, JT 2000 II 11), sauf si elle constitue une détermination sur l'écriture d'une partie adverse, cela en vertu du droit de réplique garanti aux parties que le Tribunal fédéral déduit de l'art. 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101 (TF 5A_791/2010)).

En l'espèce, les pièces adressées le 15 juillet 2013 ne sauraient être considérées comme une détermination sur l'écriture du 12 juillet 2013 de l'office, dès lors que celui-ci se réfère uniquement à sa détermination de première instance.

Quant aux pièces produites le 30 août 2013, soit après le dépôt de l'écriture d'O., elles seront également écartées car elles ne se rapportent pas à des conclusions recevables.

II. a) En vertu de l'art. 140 al. 1 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier. Cette disposition est complétée par les art. 33 à 36 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42). L'art 34 ORFI énumère les indications que doit contenir l'état des charges. Il doit notamment indiquer la désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires, avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu du procès-verbal de saisie (al. 1 let. a). Une fois l'état des charges dressé, le préposé le communique aux intéressés en leur fixant un délai de dix jours pour former opposition. Les art. 106 à 109 LP sont applicables (al. 2).

L'état des charges de l'immeuble fixe le rang et le contenu des charges réelles dépréciatives. Seuls doivent être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs exhaustivement énumérés dans la loi (Piotet, Commentaire Romand,

n. 3 ad art. 140 LP). La décision d'écarter ou non un droit à l'état des charges en fonction de sa qualité pour y figurer est susceptible de plainte au sens de l'art. 17 LP. En revanche, les contestations relatives à l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges peuvent faire l'objet d'une opposition au sens des art. 140 al. 2 LP et 37 al. 2 ORFI, qui est régie par les art. 106 à 109 LP (Piotet, op. cit., nn. 26 et 28 ss ad art. 140 LP).

b) Le grief relatif à la désignation de l'immeuble est mal fondé. La désignation de l'immeuble qui figure à l'état des charges est conforme au registre foncier. L'office doit reproduire à l'état des charges les indications qui figurent au registre foncier et n'a pas le droit de les modifier (ATF 121 III 24, JT 1997 II 109). Au demeurant, la désignation complète des zones dans lesquelles est comprise la parcelle est reproduite dans les conditions de vente.

c) La recourante conteste le montant de 88'253 fr. 60, inclus dans créance d'O. portée à l'état des charges. Ce montant représente le total des frais avancés par O. à l'office (73'253 fr. 60) et ceux payés par l'office (15'000 francs), mais qui seront en définitive supportés par O.. Cette question concerne toutefois l'étendue du droit inscrit et aurait dû, le cas échéant, être soulevée par la recourante dans le cadre de la contestation de la créance. Or, le montant de 11'428 francs, contesté dans cette procédure, ne porte que sur une déduction opérée par O., après encaissement d'une assurance vie remise en garantie, que la recourante juge insuffisante. Le moyen n'est donc pas recevable.

d) La recourante s'en prend ensuite à la gestion de l'immeuble par l'office. Cette question n'est pas non plus susceptible de plainte contre l'état des charges. Au demeurant, elle a été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 20 mars 2012 (TF 5A_898/2011).

e) La contestation de la créance de la Commune de Montreux de 6'867 francs 20 fait actuellement l'objet d'une procédure devant l'autorité compétente à la suite de la contestation de la recourante. C'est

en effet l'existence même du droit qui est contestée par la recourante, subsidiairement la quotité de la créance, mais non le fait qu'une telle charge puisse ou non, compte tenu de sa nature, figurer à l'état des

charges. En vertu de l'art. 36 al. 2 ORFI, l'office n'est pas autorisé à refuser l'inscription de charges qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou encore d'exiger la production de moyens de preuves.

Le moyen est donc également mal fondé.

Quant au choix de l'office de procéder à la vente aux enchères avant droit connu sur cette contestation, il est discuté dans le cadre d'un recours sur une plainte parallèle contre les conditions de vente.

f) Selon la détermination de l'office, l'une en tout cas (n° 18) des restrictions au droit d'aliéner la parcelle inscrite au préjudice de la recourante avait été radiée avant l'adjudication. Au demeurant, conformément à l'art. 68 al. 1 let. c ORFI, les restrictions au droit d'aliéner sont radiées au moment de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Le moyen, dans la mesure où il a encore un objet, est donc également mal fondé.

g) La recourante conteste l'inscription de la servitude passive des CFF non inscrite au registre foncier.

La servitude en question n'est pas inscrite au registre foncier car elle a été constituée conformément à l'art. 676 al. 3 in fine CC. Elle a été annoncée à l'office dans le délai de l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP et l'office devait procéder à son inscription (art. 36 al. 2 ORFI). La recourante ne prétend pas que la servitude n'aurait pas dû être inscrite, compte tenu de sa nature, mais elle conteste sa validité même. Elle fait en effet valoir qu'elle a été empêchée de s'opposer en temps utile à son tracé. Cette question ne saurait être l'objet d'une plainte LP dirigée contre l'état des charges.

Le moyen doit donc également être écarté.

h) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que c'est à bon droit que l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte. Les autres moyens développés par la recourante dans son recours concernent des points qui n'étaient pas l'objet de la plainte (cf. supra ch. I) ou qui ne constituent pas des griefs contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance.

IV. En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé 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 du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 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 19 novembre 2013

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 :

- Mme J. _____,
- Me Cornelia Seeger Tappy, avocate (pour O. _____ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :