

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 4 juin 2009

Présidence de M. MULLER, président
Juges : MM. Hack et Sauterel
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 17 et 18 LP; 67 LDFR

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 **Q.**_____, à Ollon, contre la décision rendue le 24 février 2009, à la suite de l'audience du 22 janvier 2009, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 4 décembre 2008 par le recourant contre la réalisation forcée, par l'**OFFICE DES POURSUITES ET FAILLITES D'AIGLE**, à la réquisition de la **CAISSE DE COMPENSATION S.**_____, à Clarens, créancière saisissante (poursuite n° 412'419), et de la **BANQUE N.**_____, à

Lausanne, créancière hypothécaire (poursuite n° 431'576), des parcelles
1086 et 1097 du

cadastre d'Ollon, propriété du recourant, adjudgées à **A.R.**_____ et **B.R.**_____ , à Ollon.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 23 juin, respectivement le 22 juillet 2008, la Caisse de compensation S._____, créancière saisissante, et la Banque N._____, créancière hypothécaire, dans le cadre des poursuites n^{os} 412'419 et 431'576 exercées à leur instance contre Q._____, ont requis de l'Office des poursuites et faillites d'Aigle (ci-après : l'office) la vente des parcelles n^{os} 1086 et 1097 du cadastre d'Ollon, propriété du poursuivi. Situées en zone agricole, ces deux parcelles comportent une habitation avec un rural et des bâtiments et terrains agricoles en exploitation.

Le 18 août 2008, l'office a adressé aux parties le procès-verbal d'estimation du gage, accompagné du rapport d'expertise. La valeur estimative des deux parcelles, dont il était précisé qu'elles seraient vendues en bloc, était de 960'000 francs.

La vente aux enchères a été fixée au 25 novembre 2008. L'état des charges a été communiqué le 9 octobre 2008. Les conditions de vente, qui précisaient que les deux parcelles seraient vendues en bloc, ont été déposées le 10 octobre 2008. Elles prévoyaient, à leur article 10, que l'adjudicataire devrait payer en espèces, le jour des enchères, avant que l'adjudication ne soit prononcée, 200'000 fr. à titre d'acompte et 3'000 fr. à titre de provision pour les frais. L'article 24 informait l'adjudicataire qu'en application de la loi sur le droit foncier rural (LDFR), un délai de dix jours dès le jour de la vente lui serait imparti pour requérir de la Commission foncière rurale, à Lausanne, l'autorisation d'acquérir et le rendait attentif au fait que, s'il n'agissait pas dans le délai fixé ou si cette autorisation était refusée, les enchères seraient révoquées et de nouvelles

enchères ordonnées, et qu'il serait tenu de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêt étant calculée au taux de 5 %.

Le 25 novembre 2008, les parcelles ont été adjudgées, pour le prix de 490'000 fr., à A.R._____ et B.R._____. Ceux-ci ont présenté, selon le procès-verbal des enchères, "les fonds nécessaires, [...] savoir 200'000 fr. d'acompte et 3'000 fr. sous réserve du plus ou du moins des frais de transfert". Le 26 novembre 2008, ils ont requis de la Commission foncière rurale l'autorisation d'acquérir.

b) Le 4 décembre 2008, Q._____ a saisi le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la vente aux enchères. Selon le plaignant, il y avait eu violation de l'art. 67 LDFR, dès lors qu'à aucun moment il n'avait été demandé aux adjudicataires de consigner le prix de nouvelles enchères ni indiqué que le montant versé comme acompte était censé couvrir les frais d'éventuelles secondes enchères. Le plaignant a en outre soutenu que les adjudicataires ne remplissaient pas les conditions fixées par le droit foncier rural pour l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole. Il a également contesté le mode de réalisation en bloc des deux parcelles. Il a requis l'effet suspensif qui a été accordé par décision présidentielle du 5 décembre 2008.

L'office s'est déterminé le 14 janvier 2009, concluant au rejet de la plainte.

A.R._____ et B.R._____ se sont déterminés le 19 janvier 2009, concluant - implicitement - au rejet de la plainte.

2. **a)** Par prononcé du 24 février 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la plainte, considérant en bref que les adjudicataires avaient rempli les exigences fixées à l'article 10 des

conditions de vente, savoir le paiement au moment de l'adjudication d'une somme de 203'000 francs, qu'ils avaient requis, dans le délai imparti, l'autorisation de la Commission foncière rurale d'acquérir un domaine agricole, qu'il appartenait à dite commission et non à l'office d'examiner si les adjudicataires répondaient aux conditions fixées par le droit foncier rural pour obtenir cette autorisation et que, si celle-ci n'était pas délivrée, l'office révoquerait l'adjudication, les frais de nouvelles enchères étant couverts par les sommes avancées par les premiers adjudicataires. Quant au mode de réalisation

en bloc des deux parcelles, le premier juge a considéré qu'il aurait pu être contesté par le biais d'une plainte contre les conditions de vente, mais ne pouvait plus l'être au stade de l'adjudication.

b) Par acte motivé du 6 mars 2009, le plaignant a formé recours contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la vente aux enchères est annulée, subsidiairement à son annulation. Il a requis l'effet suspensif, qui a été accordé par décision du président de la cour de céans du 13 mars 2009.

Le 24 mars 2009, l'office s'est référé, en les confirmant, aux déterminations qu'il avait produites en première instance et a conclu au rejet du recours.

A.R. _____ et B.R. _____ se sont déterminés le 30 mars 2009, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Formé en temps utile (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP - loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05) et comportant l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable.

II. a) L'art. 67 LDFR (loi sur le droit foncier rural - RS 211.412.11), intitulé "Réalisation forcée", prévoit ce qui suit :

"¹ En cas de réalisation forcée, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou consigner le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les dix jours qui suivent l'adjudication.

² Si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si l'autorisation est refusée, l'office révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères.

³ Le premier adjudicataire répond des frais des nouvelles enchères."

Selon l'art. 70 LDFR, les actes juridiques qui contreviennent notamment aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 61 à 69 LDFR) ou qui visent à les éluder sont nuls.

Le recourant soutient que l'adjudication en cause est nulle au regard des deux dispositions précitées, pour le motif que l'office n'a pas requis des adjudicataires, lors de l'adjudication ou à la suite de celle-ci, qu'ils consignent les frais d'une éventuelle nouvelle vente aux enchères.

Cet argument est dénué de pertinence. En effet, même s'ils n'ont pas été requis de consigner un autre montant que celui de 3'000 fr. destiné à couvrir les frais de la vente initiale, les adjudicataires ont cependant déposé l'acompte de 200'000 fr. prévu par l'article 10 des conditions de vente, soit un montant très largement supérieur aux frais entraînés par d'éventuelles nouvelles enchères, qui seraient déduits de cet acompte, avant restitution, en cas de révocation de la première vente. Dans ces conditions, considérer que la vente serait nulle faute par l'office d'avoir requis la consignation d'un autre montant relèverait du formalisme excessif. La condition posée par l'art. 67 LDFR est que l'adjudicataire requière de l'autorité compétente, dans un certain délai, une autorisation d'acquérir. La condition supplémentaire de la consignation des frais de nouvelles enchères ne sert qu'à garantir les frais de l'office. Lorsque celui-ci est en possession de la somme nécessaire - en l'espèce, par le dépôt d'un acompte sur le prix d'achat -, il n'y a pas lieu d'exiger quoi que ce soit d'autre. A fortiori est-ce le cas lorsque, comme en l'espèce, les montants à déposer, respectivement à consigner, ont été clairement indiqués dans les conditions de vente, contre lesquelles le recourant n'a pas formé de plainte, et que ces conditions ont été respectées par les adjudicataires. Il

s'ensuit que l'adjudication n'est entachée d'aucune irrégularité et, partant, n'est pas nulle.

b) Pour le surplus, le recourant remet en cause le mode de réalisation forcée, soit la vente en bloc des deux parcelles. Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le recourant n'a pas formé de plainte contre le procès-verbal d'estimation du gage ni contre les conditions de vente, qui indiquaient que les parcelles seraient vendues en bloc, de sorte qu'il est à tard pour soulever ce grief.

III. Le recours doit ainsi 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 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 4 juin 2009

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 François Besse, avocat (pour Q. _____),
- Me Luc del Rizzo, avocat (pour A.R. _____ et B.R. _____),
- Caisse de compensation S. _____,
- Banque N. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites et faillites d'Aigle.

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, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :