

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, 141 al. 1 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 **Q.**_____, 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 du recourant contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES**, à Morges, dans la cause qui l'oppose à la **BANQUIE D.**_____, à [...], et à l'**ASSURANCE E.**_____, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Q._____ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 à l'instance de la Banque D._____ 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 Q._____. 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, Q._____ a formé opposition à l'état des charges contestant le montant des intérêts portés à l'état de charge s'agissant du droit de gage conventionnel en 1^{er} rang de la Banque D._____.

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.

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

Par courrier du 27 mai 2015, l'office a fixé la date de l'unique visite de l'immeuble au lundi 22 juin 2015 à 14 h 30.

Le 1er juin 2015, l'office a fixé la vente au 3 juillet 2015 et publié les conditions de vente.

Le 5 juin 2015, Q._____ a formé une plainte LP contre les conditions de vente, qui a été rejetée. Un recours est actuellement pendant auprès de la Cour des poursuites et faillites.

Le 8 juin 2015, Q._____ a formé une plainte LP, concluant à l'annulation de la visite et à ce qu'aucune publication officielle de fixation de la date de visite ne soit faite aussi longtemps que l'épuration de l'état des charges du 18 mai 2015 et que les conditions de vente n'aient pas été faites en conformité du droit.

Dans ses déterminations du 30 juin 2015, l'office a considéré que la plainte étant sans objet s'agissant de la visite du 22 juin 2015 qui avait eu lieu, et a conclu à son rejet pour le surplus.

L'intimé Assurance E._____ a conclu au rejet de la plainte.

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. Les parties ont signé une convention au sujet des modalités de la nouvelle visite à fixer, la vente ayant été annulée dans l'intervalle. Le chiffre II de cette convention est ainsi libellé :

« II. Q._____ maintient sa plainte en ce sens qu'il conteste que la procédure de réalisation forcée puisse se poursuivre alors qu'une action en contestation de l'état des charges est pendante. ».

2. Par décision envoyée pour notification le 9 novembre 2015, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté la plainte. Il a considéré que la seule question restée litigieuse était celle de la suspension de la publication des dates de visite jusqu'à droit connu sur l'action en épuration des charges et de la plainte du 5 juin 2015 sur les conditions de vente. Il a ensuite rappelé que l'art. 141 LP n'exigeait de surseoir à la procédure de réalisation que si le litige pouvait influencer sur le montant du prix d'adjudication. Tel n'était pas le cas en l'espèce

puisqu'aucune offre minimale ne devait être fixée. Le litige n'aurait une incidence que sur la répartition des deniers, dont la distribution restait, elle, bloquée par le procès en épuration des charges.

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.

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 D._____ n'a pas procédé.

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

En droit :

I. 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).

La réplique spontanée du recourant est également recevable, vu la jurisprudence déduite du droit d'être entendu (ATF 137 I 195 consid. 2.3 et références).

II. a) Le recourant soutient que les contestations portant sur l'état des charges et les conditions de vente ont un effet répulsif sur les candidats acquéreurs. Il estime que, comme les conditions de vente au sens strict, les circonstances de la vente doivent, sur la base de l'art. 134 LP, permettre d'escompter le résultat le plus avantageux. Il reproche à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir examiné ses arguments qu'à l'aune de l'art. 141 LP « et non de manière large ». Il faudrait donc attendre l'issue de ces contestations avant de faire quoi que ce soit en vue de la réalisation.

L'office signale que la visite du 22 juin 2015 a eu lieu en présence d'une dizaine de personnes. Il estime avoir rédigé les conditions de vente en conformité avec la loi. Enfin, l'action en épuration des charges n'aurait aucune influence sur le prix d'adjudication. L'office estimait donc qu'il pouvait être suivi aux opérations de fixation d'une nouvelle vente aux enchères.

b) L'argumentation du recourant ne correspond pas à ses conclusions, s'agissant des conditions de vente. Telle qu'elle est formulée (« aussi longtemps que les conditions de vente n'auront pas été faites en

conformité du droit »), la conclusion ne peut qu'être rejetée, dans la mesure où, à ce stade, rien ne permet de dire que ces conditions de vente n'ont pas été faites en conformité du droit. En se référant au motifs développés par le recourant, il y a lieu de considérer que celui-ci voulait dire « aussi longtemps que ma plainte contre les conditions de vente n'aura pas été définitivement tranchée ».

On peut d'ailleurs se demander si, par la convention signée en première instance, le plaignant n'a pas renoncé à demander la suspension des opérations de réalisation forcée jusqu'à droit connu sur sa plainte du 5 juin 2015. Toutefois, l'autorité inférieure de surveillance a considéré que cette question était encore litigieuse de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

c/ca) La question qui se pose est en réalité celle de l'effet suspensif de la procédure de contestation des conditions de vente. La LP ne prévoit en effet pas que l'office doive surseoir de lui-même à la suite des opérations en cas de plainte LP, par exemple dirigée contre les conditions de vente. Le plaignant ne peut donc obtenir gain de cause qu'en requérant et obtenant l'effet suspensif dans le cadre de la procédure de plainte dirigée contre ces conditions de vente. C'est d'ailleurs ce qu'il a fait, puisque, dans le cadre d'un recours contre le refus d'effet suspensif, le Tribunal fédéral a provisoirement accordé cet effet suspensif. L'arrêt à intervenir tranchera cette question.

S'agissant de la procédure d'épuration des charges, c'est l'art. 141 LP qui règle la question.

Aux termes de l'art. 141 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé. Parmi ces intérêts légitimes, figurent ceux protégés par une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de

personnes qui ne sont pas parties à la procédure (art. 22 LP), ce qui ne peut être déterminé qu'au vu des circonstances concrètes, en particulier la nature et les caractéristiques du droit litigieux qui fait l'objet du procès en épuration de l'état des charges pendant, ainsi que les incidences du jugement à intervenir (TF 5A_373/2010 du 15 septembre 2010 consid. 4.3 ; Gilliéron, Commentaire de la LP, n° 18 ad art. 141 LP).

Le recourant ne remet pas en cause le raisonnement du premier juge qui arrive à la conclusion que cette disposition n'impose pas la suspension et qui est conforme à la jurisprudence susmentionnée, dès lors que la contestation des intérêts n'influe pas sur le montant du prix d'adjudication et que la continuation de la vente n'est pas susceptible en raison de cette contestation de léser d'autres intérêts légitimes. Il voudrait qu'on suspende les opérations de poursuite sur la base de « l'esprit de l'art. 134 LP », qui serait que la réalisation doit obtenir le résultat le plus avantageux.

Là encore, la question qui se pose en réalité est celle de l'effet suspensif en général du procès en épuration des charges. Il appartient au plaignant, dans le cadre de ce procès, de demander, par voie de mesures provisionnelles, la suspension de la procédure de réalisation. Il ressort d'ailleurs des pièces nouvelles produites avec le recours qu'il l'avait fait, avant de retirer sa requête parce qu'il avait obtenu un effet suspensif du Tribunal fédéral dans le cadre d'une autre procédure. Comme relevé plus haut, le Tribunal fédéral vient d'ailleurs d'accorder une nouvelle fois l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur un recours contre le refus de l'effet suspensif prononcé dans le cadre de la plainte contre les conditions de vente. Le moyen est donc mal fondé.

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

Au vu de la jurisprudence susmentionnée (TF 5A_373/2010 précité), il y a lieu de considérer que le recours était dénué de chances de

succès, de sorte que la requête d'assistance judiciaire du recourant 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 Q._____ 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 Q._____),
- Banque D._____,

- 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 :