

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, 126 al. 1, 133 et 141 LP ; 28 al. 4 LVLP ; 45 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 **X.**_____, 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 le procès-verbal de vente aux enchères établi le 6 juin 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 **A.**_____ **SA**, à Zurich, représentée par **AE.**_____ **SA**, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 31 juillet 2002, A._____ SA (ci-après : A._____) a déposé une réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier contre X._____ 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 cédulas 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 [...], [...], propriété de X._____. 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 Y._____ (YI._____) et les CFF devant la Commission fédérale d'estimation, 2^{ème} arrondissement. En 2003, l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : l'office) a suspendu la procédure de réalisation forcée du gage jusqu'à droit connu sur la procédure d'expropriation. A la suite d'une plainte d'A._____, le Tribunal fédéral, par arrêt du 10 décembre 2008, a renvoyé la cause à la cour de céans pour qu'elle ordonne la reprise de la procédure. Le Tribunal fédéral a en effet considéré que le délai de trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser de l'art. 133 LP pour la réalisation des immeubles par l'office était un délai d'ordre et qu'en l'espèce aucun cas de suspension légale n'était réalisé. La cour de céans a en conséquence ordonné la poursuite de la procédure de réalisation et a enjoint l'office de donner suite à une requête de nouvelle expertise déposée par X._____.

Par décision du 10 mars 2011, l'autorité inférieure de surveillance a fixé la valeur vénale de l'immeuble à 1'126'850 fr., conformément au rapport de l'expert

B._____, étant précisé que cette estimation faisait abstraction des lignes électriques à haute tension qui surplombent la parcelle et de dégradations du bâtiment d'habitation, en raison de l'inoccupation des lieux et qu'elle tenait compte du fait qu'une partie de la parcelle serait théoriquement constructible.

Le 24 avril 2012, l'office a adressé à X._____ 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 :

- A._____ a produit le 10 mai 2012 une créance au jour de la vente de 916'157 fr. 80, 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'A._____, au bénéfice de gages conventionnels, à concurrence du montant de 916'157 fr. 80 plus 15'000 francs d'impenses (facture E._____ Sàrl) payés 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, X. _____ 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'A. _____ 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 X. _____ 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'A. _____, 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 X. _____ 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.

Des avis de vente aux enchères sont parus dans 24 Heures du 5 juin 2012, dans la Feuille des Avis Officiels (FAO) des 5 et 8 juin 2012 ainsi que dans Le Matin des 7 et 9 juin 2012. Les conditions de vente, consignées dans un « procès-verbal de vente immobilière aux enchères » et déposées le 6 juin 2012 indiquaient l'estimation fiscale, la valeur

incendie ainsi que l'estimation de l'office selon rapport d'expertise avec la mention :

« étant précisé que cette estimation fait abstraction des lignes électriques à haute tension qui surplombent la parcelle et, s'agissant du bâtiment d'habitation des dégradations à ce jour en raison de l'inoccupation des lieux, et tient compte qu'une partie de la parcelle serait théoriquement constructible ».

On peut en outre lire dans les conditions de vente les clauses suivantes :

« 1. L'immeuble sera adjudgé après **trois criées** au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à **Fr. 6'867.20.**

(...)

2. L'immeuble sera vendu avec toutes les **charges** (droits de gage, servitudes, charges foncières, etc.) qui le grèvent d'après l'état des charges ci-annexé, pour autant qu'elles sont couvertes par le prix d'adjudication. **Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles** seront **déleguées** à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une **obligation personnelle** du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135 al. 1 LP).

(...)

14. Les immeubles sont vendus **sans aucune garantie.**

(...)

18. En complément des dispositions qui précèdent, ch. 14, il est précisé que l'immeuble est réalisé dans son état actuel et avec les restrictions éventuelles de droit d'ordre public et administratif qui régissent la Commune de Montreux.

19. 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, X. _____ 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.

Cette plainte fait l'objet d'une procédure distincte.

3. Le 14 juin 2012, X. _____ a contesté le procès-verbal de vente aux enchères du 6 juin 2012, soit les conditions de vente déposées à cette date. Elle se plaint en substance :

- de ce que l'immeuble puisse être offert après trois criées au plus offrant au prix minimum de 6'867 fr. 20, correspondant à la créance produite par la Commune de Montreux, alors que cette créance est contestée ;
- de la désignation de la parcelle en zone champs, pré-pâturage alors que la partie sise en amont du chemin se trouve en zone intermédiaire constructible ;
- de ce que l'estimation de la parcelle ne tienne par compte de la valeur exacte de l'objet, soit avec des nuisances résultant de la présence de lignes électriques qui le rendent impropre à l'habitation.

Elle demandait le report du délai de réalisation du gage immobilier.

L'immeuble a été vendu le 22 juin 2012 à A. _____ pour le prix de 12'000 francs. Le procès-verbal de la vente aux enchères du même jour 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 ».

L'office s'est déterminé le 10 septembre 2012 sur la plainte, concluant à son rejet.

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

Il a retenu en bref que la contestation relative au montant de la créance de la Commune de Montreux avait été transmise à l'autorité compétente, que les conditions de vente étaient conformes aux art. 126 LP et 105 ORFI s'agissant de la mise à prix minimum, que les conditions de vente et les publications étaient au surplus conformes aux art. 138 et 140 LP et aux art. 29 et 102 ORFI et que la question de l'avancement de la procédure de réalisation forcée par rapport à la procédure d'expropriation avait été définitivement tranchée.

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'irréversible 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 lieu dit 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 Jean-Marc Légeret 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 A. _____ SA ne m'auront 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 A. _____ 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 A. _____ 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 14 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 des conditions de la vente sur les points contestés. En outre, dans sa plainte du 14 juin 2012, la recourante demandait le report de la vente.

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 les 12 et 30 août 2013, soit après le dépôt de l'écriture d'A._____, elles seront également écartées car elles ne se rapportent pas à des conclusions recevables dès lors qu'elles ont trait à la procédure d'expropriation.

II. Les conditions de vente et l'état des charges sont déposés en même temps. L'état des charges constitue une annexe des conditions de vente (art. 45 al. 2 ORFI, ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42 ; Piotet, Commentaire. Romand, n. 14 ad art. 140 LP). Les conditions de vente doivent indiquer le nom du débiteur, celui du créancier à la requête duquel la réalisation est opérée, le lieu et la date de la vente, la désignation de l'immeuble et de ses accessoires (art. 45 al. 1 ORFI) et les autres indications mentionnées sous lettres a à g de cette disposition.

En l'espèce, force est de constater que les conditions de vente du 6 juin 2012 respectent ces exigences.

En ce qui concerne en particulier la désignation de l'immeuble, les conditions de vente reproduisent les indications qui figurent au Registre foncier et précisent, sous ch. 19, en se référant à une lettre du Service de l'urbanisme de la Commune de Montreux du 10 mai 2012, la désignation complète des zones dans lesquelles est comprise la parcelle. Les griefs de la recourante quant à une désignation inexacte de la parcelle dans les conditions de vente sont donc mal fondés.

En ce qui concerne l'estimation du gage, le grief est également mal fondé dès lors que la question a été définitivement tranchée dans le cadre de précédentes procédures de plainte. La recourante ne peut plus remettre en question ce montant.

III. La recourante critique le chiffre 1 des conditions de vente relatif à la vente de la parcelle au plus offrant après trois criées, à condition que son offre soit supérieure à 6'867 fr. 20, montant qui correspond à la créance - contestée - de la Commune de Montreux. Cette créance - pour autant qu'elle soit définitivement établie - bénéficie d'un gage privilégié et passe donc avant les gages conventionnels d' A._____. Le chiffre 1 des conditions de vente est dès lors conforme à l'art. 126 al. 1 LP.

Plus largement, la recourante conteste que la vente puisse avoir lieu avant que la contestation relative à l'existence - respectivement à la quotité de cette créance - ait été définitivement tranchée.

En vertu de l'art. 141 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 lèseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé. Il doit ainsi

toujours y avoir sursis lorsque l'étendue ou l'existence d'une charge dépréciative de l'immeuble est litigieuse, la valeur vénale de l'immeuble pouvant alors s'en ressentir. Il n'y a d'exception que si la contestation a pour conséquence de n'influer que de façon minimale sur le prix (Piotet, op. cit., n. 2 ad art. 141 LP et les références citées). Selon Gilliéron (Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 17 et 18 ad art. 141 LP), les enchères doivent être renvoyées, primo si le résultat du procès en épuration de l'état des charges peut influencer sur le calcul du prix d'adjudication minimum ou déterminer l'exercice du droit de requérir la double mise à prix et, secundo, si l'adjudication, prononcée avant que la question litigieuse ne soit définitivement tranchée, est de nature à léser d'autres intérêts légitimes, notamment des intérêts protégés par une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure.

L'office a choisi de procéder à la vente aux enchères avant droit connu sur la contestation relative à la créance de la Commune de Montreux. Cette décision n'est pas critiquable au regard de la disposition précitée. La créance contestée porte sur un montant dérisoire par rapport à l'estimation de l'immeuble. Dès lors, quelle que soit son issue, le litige en cours n'influera que de façon très minimale sur le prix d'adjudication, car dans l'hypothèse où la créance serait écartée, la vente de l'immeuble pourrait avoir lieu à tout prix, savoir même à un prix inférieur à celui de la créance privilégiée de la Commune de Montreux. La recourante n'a dès lors aucunement été lésée par la décision de l'office.

IV. La recourante reproche à l'office d'avoir procédé à la vente sans attendre la fin de la procédure d'expropriation. Elle invoque des pourparlers transactionnels dans le cadre de cette procédure. Cette question a toutefois été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral qui a dit que la procédure d'exécution forcée devait se poursuivre nonobstant la procédure d'expropriation.

Quant à une prétendue péremption du droit de réaliser, il suffit de relever que le délai de l'art. 133 al. 1 LP est une prescription d'ordre et

le retard de l'office ne forclot pas le créancier (Piotet, op. cit., n. 2 ad art. 133 LP).

V. Les autres griefs contenus dans le recours du 27 juin 2012 sont exorbitants à la plainte du 14 juin 2012. Ils sont traités dans le cadre du recours déposé contre la décision de l'autorité de première instance relative à la plainte contre l'état des charges.

VI. 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 X. _____,
- Me Cornelia Seeger Tappy, avocate (pour A. _____ 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 :