

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 février 2013

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

Art. 17 LP et 27 al. 2 LVLP

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 **A.K.**_____, à Pully, contre la décision rendue le 21 novembre 2012, à la suite de l'audience du 4 octobre 2012, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte du recourant contre les avis de publication de vente aux enchères d'immeubles sis à Forel et à Puidoux, adressés au recourant le 18 juin 2012 par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON** dans le cadre de poursuites exercées par la **R.**_____, et par **P.**_____.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. B.K._____ était propriétaire des parcelles RF [...] de la Commune de Forel et RF [...] de la Commune de Puidoux. Le 16 août 2001, la R._____ a requis la vente de ces immeubles dans le cadre de la poursuite n° 700'804 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron.

B.K._____ est décédé le 13 mai 2002 laissant pour héritiers sa veuve I.K._____ et son fils A.K._____.

Le 18 novembre 2002, un autre créancier, P._____, a requis la vente des immeubles précités dans le cadre d'une poursuite n° 185'155. L'avis de réception de la réquisition de vente a été adressé le 21 novembre 2002 à la succession de B.K._____. Un avis de vente aux enchères, dans le cadre de cette même poursuite, a été adressé à la succession le 3 août 2006; il mentionne que le gage est estimé à 275'000 fr. "selon rapport d'expert et procédures antérieures". Le 10 août 2006, les héritiers de B.K._____ ont déposé une plainte LP contre l'avis du 3 août 2006 et contre le refus de l'Office des poursuites de Lavaux de procéder à une nouvelle estimation du gage.

I.K._____ est décédée le 9 janvier 2008, laissant pour seul héritier son fils A.K._____, qui a accepté la succession de sa mère sous bénéfice d'inventaire. La procédure d'exécution a été suspendue à la suite de ce décès, jusqu'à l'acceptation de la succession.

Par décision de l'autorité inférieure de surveillance du 15 septembre 2011, l'avis de vente adressé le 3 août 2006 à la succession de B.K._____ a été annulé, l'office étant invité à procéder à une nouvelle

estimation des parcelles [...] et [...]. Cette décision retient que les changements intervenus sur la parcelle [...] (morcellement et changement de statut) justifiaient une nouvelle estimation des parcelles en cause.

Ces parcelles ont ainsi fait l'objet d'un rapport d'estimation établi par T. _____ SA le 2 décembre 2011. L'expert a arrêté à 300'000 fr. la valeur vénale des deux parcelles. Il mentionne que les bâtiments sis sur la parcelle [...] (une ancienne ferme, soit maison d'habitation et deux dépendances) sont en ruine et voués à la démolition.

2. Le 18 juin 2012, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après l'office) a adressé à la "Succession B.K. _____ M. A.K. _____" deux avis de vente aux enchères des immeubles de Forel et de Puidoux dans les poursuites n^{os} 700'804'155 et 900'185'155, exercées respectivement par la R. _____ et par P. _____, indiquant que la publication de la vente serait requise le 22 juin 2012. L'office a également envoyé l'avis de publication de la vente aux enchères requise dans le cadre de la poursuite de P. _____ qui indique que le gage est estimé à 300'000 francs.

A.K. _____ a reçu ces avis le 22 juin 2012.

3. Le 2 juillet 2012, le conseil de A.K. _____ a déposé plainte contre les avis du 18 juin 2012, concluant, préalablement, à la suspension de la publication de la vente et de la vente aux enchères des parcelles [...] et [...], et, sur le fond, à l'annulation de la décision rendue le 18 juin 2012 par l'office. Il a produit à l'appui de sa plainte notamment les pièces suivantes :

- une lettre du 6 mars 2012 dans laquelle la R. _____, qui refuse une précédente proposition du plaignant, offre à ce dernier de solder sa créance par le versement d'un montant de 150'000 fr. à effectuer jusqu'au 30 juin 2012, l'offre étant limitée à cette dernière date;

- un écrit du 27 mai 2012, par lequel P._____ propose le règlement de sa créance par le versement d'un montant de 450'000 francs;

- un courrier du 23 mars 2012 du Bureau d'ingénieurs civils Q._____ SA, sollicité par A.K._____ pour donner un avis sur la possibilité de réhabilitation des bâtiments existants de la parcelle 430 sur l'aspect structurel, qui conclut que le bâtiment principal et l'une des annexes sont réhabilitables.

Le 3 juillet 2012, l'autorité inférieure de surveillance a accordé l'effet suspensif à la plainte, jusqu'à droit connu sur celle-ci.

L'office s'est déterminé le 24 septembre 2012 en préavisant pour le rejet de la plainte. Il a produit en particulier un courrier adressé au plaignant le 4 octobre 2011, l'invitant à se présenter ou à se faire représenter lors de l'expertise fixée au 17 octobre 2011 ainsi qu'un extrait du registre foncier relatif aux parcelles en cause, qui désigne B.K._____ comme propriétaire. L'office a précisé à cet égard qu'il prenait acte du fait que les actes subséquents devraient mentionner A.K._____ comme seul débiteur et qu'ainsi le nouvel avis de vente aux enchères et l'avis de la publication de la vente seraient établis au nom de l'héritier à l'issue de la procédure de plainte.

La créancière R._____ s'est ralliée à la détermination de l'office dans une écriture du 3 octobre 2012. Elle a précisé qu'elle n'avait jamais accordé de sursis au sens de la LP, que des discussions avaient eu lieu avec le plaignant, mais que les conditions posées pour un éventuel retrait de sa réquisition de vente n'avaient jamais été remplies par ce dernier.

Le même jour, le conseil du plaignant s'est encore exprimé sur la détermination de l'office et a indiqué que ni lui, ni son client ne seraient présents à l'audience de plainte.

4. Par prononcé du 21 novembre 2012, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte, dans la mesure de sa recevabilité, laissé libre cours à la vente des immeubles et rendu sa décision sans frais ni dépens.

Le premier juge a considéré que le plaignant n'avait pas établi que ses créanciers lui auraient accordé un sursis, les pièces produites ne faisant état que

d'offres de règlement dont il n'était pas établi qu'elles auraient été acceptées. Il a relevé que les avis litigieux étaient adressés à la succession de B.K._____, conformément aux indications figurant au registre foncier et que cette mention ne rendait pas la situation équivoque, de sorte que la notification des avis était régulière. Enfin, le premier juge a relevé que la question de l'estimation du gage avait été définitivement réglée par jugement.

A.K._____ a recouru par acte du 10 décembre 2012 contre le prononcé qui lui avait été notifié le même jour, concluant à l'admission du recours (a), subsidiairement, à ce qu'un nouveau délai soit accordé à son avocat pour déposer un recours (b), à l'annulation de la décision attaquée (c), à la constatation que la R._____ n'est pas sa créancière (d et g), à la mise en œuvre d'une nouvelle estimation des immeubles (e) et à la suspension des opérations de vente des parcelles RF [...] de Forel et RF [...] de Puidoux jusqu'à la nouvelle estimation des immeubles (f).

Aucun effet suspensif n'a été accordé d'office au recours.

Dans son écriture du 21 décembre 2012, l'office s'est référé à sa détermination de première instance.

En droit :

I. Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 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) et comportant l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est formellement recevable, sous réserve de la conclusion e) (nouvelle

estimation des immeubles), dont il sera question plus loin (cf. infra ch. III let. d).

II. a) Le recourant invoque comme premier moyen le fait que l'autorité inférieure de surveillance lui a personnellement notifié la décision attaquée, alors même qu'il était assisté d'un avocat. Il y voit un moyen de nullité; subsidiairement, il requiert qu'un délai supplémentaire soit accordé à son conseil pour recourir.

Il ressort en effet du dossier de première instance que Me Gilles Davoine a annoncé son mandat par lettre du 2 juillet 2012 accompagnant la plainte. Par lettre du 3 octobre 2012, il s'est déterminé sur la détermination de l'office et a annoncé que ni son client ni lui-même n'assisteraient à l'audience du 4 octobre 2012.

b) Dans la procédure de plainte, le prononcé de l'autorité inférieure de surveillance est communiqué par écrit, en entier, au préposé et est notifié à chaque partie ou à son mandataire (art. 27 al. 2 LVLP).

Selon un auteur (Donzallaz, La notification en droit interne suisse, n. 779 et les réf. citées, p. 400), les règles sur la notification sont influencées par l'existence d'un représentant conventionnel. Elles ne valent en effet qu'en tant que les personnes en cause ne sont pas représentées par un avocat. Dans cette hypothèse, les notifications effectuées directement à destination des parties seront jugées irrégulières. C'est à l'avocat que les tribunaux devront en principe expédier les documents de procédure et les autres communications, même si la procuration justifiant de l'existence des pouvoirs n'a pas encore été versée en cause.

Il en va ainsi des assignations et des décisions. Ces dernières doivent être notifiées au seul mandataire régulièrement constitué, sauf disposition expresse du droit cantonal dans la mesure où celui-ci régit la notification (Poudret et Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale

d'organisation judiciaire, ch. 1,3,4 ad art. 32, cité par Donzallaz, op. cit., n. 788, p. 405). L'art. 137 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) prescrit également la notification des actes au représentant.

Le principe de la bonne foi intervient toutefois dans l'appréciation du cas. Ainsi, dans la mesure où le représenté peut se rendre compte que son mandataire n'a pas reçu de notification, il agit contrairement aux règles de la bonne

foi en restant longtemps inactif sans tenter d'éclairer la situation (Donzallaz, op. cit., n. 789, p. 405 et la réf. citée).

D'une manière générale, une notification irrégulière ne doit pas entraîner de préjudice pour les parties et autres destinataires (Donzallaz, op. cit., n. 1115 et les réf. citées). Dans tous les cas, il s'agira de procéder à une pesée des intérêts entre la sécurité du droit et le respect de la bonne foi. La règle à retenir veut que le défaut de notification n'est susceptible d'entraîner des conséquences que dans la mesure où il a causé une erreur préjudiciable à son destinataire. A défaut, la question de sa nullité ou de son annulabilité ne devrait pas se poser (Donzallaz, op. cit., nn. 1115-1119).

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a rappelé ces principes, précisant notamment qu'il y avait lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée avait réellement été induite en erreur par l'irrégularité de la notification et avait, de ce fait, subi un préjudice, les règles de la bonne foi imposant une limite à l'invocation du vice de forme (TF 9C_296/2011 du 28 février 2012, c. 5.1 et les références citées).

c) En l'espèce, à défaut de disposition cantonale contraire, la notification de la décision entreprise au plaignant personnellement était irrégulière, dès lors que celui-ci était assisté d'un mandataire professionnel. L'annonce faite par l'avocat dans son courrier du 3 octobre 2012 que ni lui ni son client ne seraient présents à l'audience de plainte ne saurait en effet être assimilée à l'annonce d'une fin de mandat.

Le plaignant a reçu la décision attaquée le 10 décembre 2012. Le même jour, il a mis à la poste un recours motivé et recevable, dans lequel il se plaint notamment de l'absence de notification à son conseil. C'est dire qu'à cette date, il était déjà conscient du fait que son mandataire n'avait pas reçu la décision. Rien ne l'empêchait dès lors de communiquer la décision à son conseil afin que celui-ci rédige un recours

dans le délai qui venait à échéance le lundi 7 janvier 2013, compte tenu des fêtes (art. 56 et 63 LP : le délai de dix jours qui courait jusqu'au 20 décembre 2012 a été prolongé au samedi 5 janvier 2013 et reporté au lundi 7 janvier

2013). Le recourant n'allègue aucune circonstance qui l'aurait empêché d'aviser à temps son conseil pour permettre à celui-ci de rédiger un recours dans le délai légal. Au demeurant, le conseil pouvait encore compléter l'acte de son client dans le délai légal. En invoquant l'irrégularité de la notification le premier jour du délai de recours, le recourant n'est pas de bonne foi, de sorte que ce premier moyen doit être rejeté.

III. a) Le recourant conteste ensuite la validité des avis du 18 juin 2012, dans la mesure où ils ont été adressés à la succession de B.K. _____ en qualité de débitrice, alors que le recourant est seul héritier à la suite du décès de sa mère.

Ce moyen doit également être rejeté. Tout d'abord, il ressort des extraits du registre foncier produits par l'office que B.K. _____ est toujours inscrit comme propriétaire des parcelles. Au surplus, les actes sont parvenus au recourant, à qui ils ont été envoyés au nom de la succession, de sorte qu'il n'en est résulté aucun dommage pour lui. Enfin, l'inexactitude pourra être corrigée dans les nouveaux avis qui devront être établis à l'issue de la procédure de plainte, quel que soit le sort du recours. Dans ses déterminations de première instance, l'office a déjà pris acte de ce changement et annoncé que les décisions subséquentes seraient adressées au recourant.

b) Le recourant soutient que la R. _____ n'est pas sa créancière. Ce moyen doit aussi être rejeté. L'inexistence de la créance est un moyen qui doit être invoqué dans la procédure de mainlevée ou dans le cadre de l'action de l'art. 85a LP ou encore de l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance. Le recourant n'établit pas que l'inexistence de la créance ait à ce jour été constatée.

c) Le recourant reprend ensuite son argument principal invoqué en première instance, savoir qu'il serait au bénéfice de sursis au paiement accordés par les deux créanciers poursuivants. Il soutient que les sursis accordés équivalent à un retrait de la réquisition de vente.

La poursuite peut être suspendue sur la base des art. 85 et 85a LP si le débiteur prouve que le créancier lui a accordé un sursis. Cette procédure se déroule devant le juge de l'exécution forcée selon les règles prévues par le CPC et non pas devant l'autorité de surveillance. Ce n'est donc pas cette hypothèse qui est envisagée ici.

Une fois la réalisation de l'immeuble requise, le créancier peut retirer sa réquisition puis la renouveler, pour autant qu'il agisse dans les délais des art. 116 al. 1 LP (cf art. 121 LP) et 154 LP. Le fait que le poursuivant accorde au poursuivi un sursis après la réquisition de vente équivaut à un retrait de la réquisition de vente (Bettschart, Commentaire romand, nn. 10 ad art. 116 LP et 29 ad art. 154 LP et les réf. citées). Passé l'avis de réception de la réquisition de vente, et sauf retrait de la réquisition de vente, la vente des immeubles saisis ne peut être différée qu'aux conditions des art. 123 LP (auquel renvoie l'art. 156 al. 1 LP) et 32 al. 1 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42), soit sur demande du débiteur qui rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes réguliers et appropriés et qui paie l'acompte fixé ainsi que les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente. La mention de cette possibilité figure dans les avis de réception de la réquisition de vente et dans les avis de vente aux enchères.

En l'espèce, comme l'a relevé l'autorité inférieure, si les courriers des 6 mars et 27 mai 2012 contiennent effectivement des offres de remboursement faites au recourant - que celui-ci n'établit pas avoir acceptées -, ils ne permettent en aucun cas de conclure à l'existence de sursis au paiement, qui auraient été accordés par les créanciers. La R. _____ a d'ailleurs formellement contesté, dans ses déterminations de

première instance, avoir accordé un sursis au recourant ou qu'un accord soit intervenu en vue d'un éventuel retrait de sa réquisition de vente. Le recourant n'établit dès lors pas que les créanciers auraient retiré les réquisitions de vente, de sorte que ces derniers n'avaient pas à les renouveler et que l'office n'avait pas non plus à aviser à nouveau le recourant des réquisitions de vente et de la possibilité offerte par l'art. 123 LP. Enfin, le recourant ne prétend pas avoir requis un sursis en se conformant aux dispositions des art. 123 LP et 32 ORFI.

Cela étant, le moyen pris d'un sursis au paiement doit être rejeté.

d) Le recourant s'en prend encore à l'estimation des gages, faisant valoir que le second rapport d'estimation est erroné, contesté et obsolète. Il se prévaut du rapport d'ingénieur du 23 mars 2012, qui tient pour possible une réhabilitation de certains bâtiments.

En vertu de l'art. 99 al. 1 ORFI, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur, l'office ordonne l'estimation de l'immeuble. Celle-ci est insérée dans la publication de vente conformément à l'art. 29 al. 2 ORFI (art. 99 al. 2 ORFI). En l'espèce, une estimation des immeubles a eu lieu il y a plusieurs années et une nouvelle estimation a déjà été ordonnée le 15 septembre 2011, ce qui a donné lieu à une expertise du 2 décembre 2011, qui a estimé la valeur des immeubles à 300'000 francs. Cette estimation a été reprise par l'office dans l'avis de publication de la vente du 18 juin 2012 (Form. ORFI 7a). Il s'agit bien d'une nouvelle estimation au sens de l'art. 9 al. 1 ORFI (cf ATF 122 III 338, JT 1998 II 171 c. 3 par analogie), ordonnée en raison des changements intervenus sur l'une des parcelles, de sorte que le recourant avait le droit de la remettre en cause et d'exiger une nouvelle estimation aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI, soit en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de plainte et moyennant avance des frais de la nouvelle estimation.

En revanche, une estimation éventuellement erronée de la valeur des immeubles n'est pas de nature à affecter la validité ou la régularité des avis de vente aux enchères et à entraîner leur annulation ou la suspension des opérations de vente.

En l'espèce, il ressort expressément de la plainte déposée par le conseil du recourant le 2 juillet 2012 que ce dernier a renoncé à faire valoir ses droits relatifs à l'estimation des immeubles au stade de la présente procédure de plainte, de sorte qu'il ne peut plus les faire valoir au stade du recours, n'ayant pas requis la nouvelle estimation dans le délai de plainte. La conclusion e) de l'acte de recours du 10 décembre 2012 est en effet nouvelle et n'est dès lors pas recevable.

Le recourant n'est au demeurant pas forclos à réclamer une nouvelle estimation du gage, puisque l'office devra à nouveau estimer le gage au stade des opérations préliminaires à la vente aux enchères (art. 140 al. 3 LP et 156 al. 1 LP : art. 44 et 102 ORFI ; ATF 122 III 338, JT 1998 II 171 précité).

IV. Le recours doit en conséquence être rejeté et le prononcé entrepris 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 6 février 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 :

- Me Gilles Davoine, avocat (pour A.K. _____),
- Me Jean-Luc Tschumy, avocat (pour la R. _____),
- M. P. _____,
- Mme la Préposée à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron.

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 :