

LP 11 30

JUGEMENT DU 21 FEVRIER 2012

**Tribunal cantonal du Valais
Autorité supérieure en matière de LP**

La juge Françoise Balmer Fitoussi, assistée de Bénédicte Airiau, greffière

statuant sur recours interjeté par

X _____, recourante

contre

la décision rendue le 29 août 2011 par la juge du district de A _____ en qualité d'autorité inférieure, statuant sur la plainte déposée par X _____ contre la vente aux enchères du 19 mai 2011 relative à l'immeuble mis en gage dans le cadre des poursuites n^{os} uuuuu et vvvvv introduites à l'instance de Y _____, intimée

(art. 138 ss LP ; vente aux enchères immobilière)

procédure

A. B _____, conjoint de X _____, est propriétaire de la parcelle n° xxx, plan local n° 51, sur la commune de C _____. Y _____ est titulaire de six obligations hypothécaires au porteur grevant la propriété précitée, pour un montant global de 1'585'000 francs. Ces obligations garantissaient des prêts octroyés d'une part à D _____ et, d'autre part, à B _____.

Un bail à loyer pour des locaux commerciaux sis sur la propriété précitée a été conclu le 31 mars 1995 entre D _____ et B _____.

Les 15 avril 2003 et 7 mai 2003, Y _____ a introduit une poursuite en réalisation du gage contre B _____ (poursuite n° uuuuu), respectivement contre D _____ (poursuite n° vvvvv). Les commandements de payer ont été notifiés à X _____ en sa qualité d'épouse du tiers propriétaire, et du fait que le bien immobilier constituait un logement de famille.

B. Par décision du 29 octobre 2003, le juge du district de A _____ a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées par B _____ et X _____ dans la poursuite n° uuuuu. Le même jour, le magistrat a également levé provisoirement les oppositions de D _____ et de B _____ et X _____ dans la poursuite n° vvvvv.

C. Par acte notarié du 5 septembre 2006, B _____ a constitué une cédule hypothécaire au porteur d'un montant de 620'314 fr. grevant la parcelle n° xxx en 7^e rang, avec droit de profiter des cases libres. X _____ est mentionnée comme porteur de ladite cédule.

D. D _____, respectivement B _____ et X _____, ont ouvert action en libération de dette dans les poursuites n°^{os} vvvvv et uuuuu. Le Tribunal cantonal a rejeté ces actions, ce qui a été confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt du 8 janvier 2008, poursuite n° vvvvv; arrêt du 23 août 2010, poursuite n° uuuuu).

E. Le 17 janvier 2008, Y _____ a déposé une réquisition de vente dans la poursuite n° vvvvv. Le 11 mars 2008, B _____ et X _____ ont déposé une plainte contre l'avis de réception de la réquisition de vente, qui a été déclarée irrecevable par le juge de district.

Le 11 mars 2008, B _____ et X _____ ont introduit une plainte contre la décision de l'office des poursuites ordonnant l'expertise du bien immobilier mis en gage dans le cadre de la poursuite n° vvvvv. Par décision du 1^{er} avril 2008, le juge de district a déclaré la plainte irrecevable.

Par avis du 8 juillet 2008, l'office des poursuites a communiqué aux parties un exemplaire de la publication de la vente de l'immeuble. L'avis de vente aux enchères a

été publié au Bulletin officiel et dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) le xxxxx 2008.

F. B_____ a déposé, le 18 juillet 2008, une plainte tendant à faire constater la péremption de la poursuite n° vvvvv et à mettre en œuvre une nouvelle estimation du bien immobilier. Le juge de district a ouvert deux procédures distinctes pour chacune de ces conclusions. Par décision du 4 août 2008, il a constaté que la poursuite n'était pas périmée, ce que le Tribunal cantonal a confirmé sur recours.

Par courrier du 25 juillet 2008, X_____ a produit la cédule hypothécaire de 620'314 fr. dont elle est porteur.

Par décision du 28 août 2008, le juge de district a fait suite à la demande de B_____, a ordonné une nouvelle estimation de l'immeuble en cause et a suspendu la procédure de réalisation du gage. Les experts ont rendu leur rapport le 10 novembre 2008, estimant la valeur du bien immobilier à 2'000'000 francs.

Le 5 janvier 2009, le juge de district a arrêté la valeur vénale de l'immeuble mis à gage à 2'000'000 francs. Cette décision a été confirmée par le Tribunal cantonal le 30 novembre 2009.

G. Par courrier du 27 janvier 2010, l'office des poursuites a adressé aux parties un exemplaire de la publication de la vente aux enchères de l'immeuble. L'avis de vente aux enchères a été publié dans le Bulletin officiel du xxxxx 2010 et dans la FOSC. Une rectification a été ordonnée et a été publiée le xxxxx 2010.

Les 4 et 8 février 2010, B_____ et X_____ ont introduit une plainte contre cette publication, que le juge de district a rejetée par décisions du 9 mars 2010. Sur recours, le Tribunal cantonal a confirmé ces décisions, sauf la question des frais de procédure.

H. Le 22 mars 2010, l'office a communiqué aux parties l'état des charges, dans le cadre de la poursuite n° vvvvv. D_____ a déposé une plainte contre cette communication, ainsi qu'une revendication. Par décision du 7 juin 2010, le juge de district a rejeté dite plainte. Le recours formé par D_____ a été déclaré irrecevable par le Tribunal cantonal.

I. Par contrat du 25 août 2010, B_____ a loué à X_____ l'appartement familial sis au rez supérieur et au premier étage de la maison dont il est propriétaire (parcelle n° xxx) pour un loyer mensuel de 500 fr., charges comprises. Le bail est conclu pour une durée indéterminée.

J. Le 4 octobre 2010, Y_____ a requis la vente de l'immeuble grevé dans le cadre de la poursuite n° uuuuu.

Les experts E_____ et F_____ ont, le 21 février 2011, rendu un rapport actualisé quant à la valeur vénale de l'immeuble, estimant celle-ci à 2'000'000 francs.

Le 3 mars 2011, l'office des poursuites a établi un avis de réception de la réquisition de vente dans le cadre des poursuites n^{os} uuuuu et vvvvv. Par courrier du 4 mars 2011, il a avisé les parties de la vente aux enchères prévue le 19 mai 2011. Cet avis a été publié le xxxxx 2011 dans le Bulletin officiel et dans la FOOSC.

X_____ a déposé une plainte contre l'avis de réception de la réquisition de vente du 3 mars 2011 et l'avis de vente immobilière du 4 mars 2011. Par décision du 19 avril 2011, le juge de district a rejeté ladite plainte, ce qui a été confirmé par le Tribunal cantonal dans sa décision du 18 mai 2011.

K. Par courrier du 15 avril 2011, l'office a communiqué à X_____ l'état des charges, au sens de l'article 140 LP.

L. Le 19 mai 2011, l'office des poursuites a procédé à la vente aux enchères de la parcelle n° xxx. L'immeuble a été adjugé sans la charge à Y_____ pour le prix de 1'350'000 francs.

X_____ a déposé une plainte le 28 mai 2011 auprès du tribunal du district de A_____, contre la vente aux enchères précitée. Elle a conclu à ce que l'autorité inférieure de surveillance dise et statue :

1. que le bail d'habitation est maintenu et ira jusqu'à son terme légal avec possibilité de renouvellement ;
2. que la cédula hypothécaire, créance de X_____, est valide et reconnue par le Fol enrichisseur signataire du procès-verbal d'adjudication sous la direction du préposé Monsieur G_____ ;
3. que la vente aux enchères du 19 mai 2011 est annulée pour manœuvre illicites contraires aux mœurs au sens de l'art. 230 CO.

Par décision du 29 août 2011, la juge du district de A_____ a rejeté la plainte, dans la mesure de sa recevabilité.

X_____ a interjeté un recours contre cette décision, par courrier du 7 septembre 2011. Elle conclut à ce qu'il plaise à l'autorité de recours :

1. D'accorder l'effet suspensif, jusqu'à droit connu, de l'enregistrement de l'adjudicataire à l'état des charges du Registre foncier, d'une part, ainsi qu'à la résiliation du bail, d'autre part ;
2. Dire que la décision rendue le 29 août 2011 par le Juge du district de A_____ est annulée.
3. Dire que la vente aux enchères du 19 mai 2011 est annulée.
4. Dire que X_____ est titulaire d'une cédula hypothécaire et doit être reconnue en tant que créancière gagiste ;
5. Renvoyer l'affaire à l'autorité inférieure pour être jugée dans le sens des considérants.
6. Condamner l'Office des poursuites et Y_____ à tous frais et dépens.

Par courriers des 16 et 20 septembre 2011, l'autorité inférieure et l'office des poursuites ont renoncé à se déterminer sur le recours.

Le 22 septembre 2011, Y_____ a quant à elle conclu au rejet du recours.

Sur quoi la juge considérant en droit

1. Le Tribunal cantonal fonctionne en qualité d'autorité supérieure en matière de plainte (art. 19 al. 1 1^{ère} phrase LALP). Il connaît ainsi des recours (art. 18 LP) formés contre les décisions rendues par le juge de district, comme autorité inférieure en matière de plainte (art. 17 al. 1 LP). En cette matière, la cause peut être confiée à un juge unique (art. 19 al. 1 3^{ème} phrase LALP).

1.1 La qualité pour recourir- qui doit être examinée d'office - est reconnue à celui qui avait, devant l'autorité inférieure, qualité à la plainte et à toute personne ou autorité de poursuite, qui fait valoir un intérêt digne de protection, direct, actuel et réel à la suite de la décision de l'autorité inférieure. Pour que le recours soit recevable, les personnes concernées doivent remplir les mêmes conditions subjectives que celles mises à la recevabilité de la plainte. A cet égard, seul celui qui peut faire valoir son propre droit ou celui d'un tiers possède la capacité de recourir (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 26, 27 et 30 ad art. 18 LP).

1.2 En l'occurrence, la voie du recours à l'autorité supérieure en matière de plainte est ouverte, dès lors que la recourante conteste une décision prise par l'autorité inférieure. Celle-ci est directement atteinte par le prononcé querellé, qui a rejeté sa plainte. La décision a été communiquée à la recourante le 31 août 2011, si bien que le dépôt du recours, remis à la poste le 8 septembre 2011 respecte le délai légal de dix jours (art. 18 al. 1 LP et 26 al. 1 LALP). Le recours, qui satisfait en outre les exigences de l'article 22 LALP, est ainsi recevable.

2.

2.1 Les conditions de recevabilité de la plainte au sens de l'article 17 LP doivent être examinées d'office non seulement par l'autorité inférieure mais aussi par l'autorité supérieure de surveillance (ATF 110 III 86; Gilliéron, op. cit., n. 26 ad art. 20a LP). Aux termes de cette disposition, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par mesure, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète; il s'agit d'un acte matériel qui a pour objet la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 116 III 93 et les références). Cette définition doit être interprétée largement (ATF 22 II 893). Elle vise également les dispositions ou mesures requises par les intéressés ou entrant en considération pour autant que le rejet soit exprimé expressément ou qu'il ressorte sans équivoque de la manière de procéder de l'office (ATF 109 III 17). Il faut en outre que le plaignant justifie d'un intérêt actuel, c'est-à-dire que la mesure ou la décision attaquée puisse être rectifiée (ATF 120 III 108 consid. 2).

2.2 En l'occurrence, la vente aux enchères a eu lieu le 19 mai 2011. La plainte, remise à la poste le 28 mai 2011, est intervenue dans le délai légal péremptoire de dix jours de l'article 17 al. 2 LP, étant précisé que ce délai a commencé à courir dès que la plaignante a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a LP). Partant, c'est à bon droit que l'autorité inférieure est entrée en matière, étant précisé que l'intéressée avait un intérêt actuel et réel à obtenir l'annulation de la mesure querellée, qui constatait l'adjudication de l'immeuble dans lequel elle dispose d'un contrat de bail.

3. La recourante reproche en premier lieu à l'autorité inférieure d'avoir déclaré irrecevables ses observations du 22 août 2011, car déposées hors délai.

4. Le délai de recours est un délai légal. Cela signifie qu'il faut déposer le recours, motivé de manière suffisante, dans ce délai. Une écriture complémentaire déposée après l'échéance du délai de recours ne peut plus être prise en considération, même si elle a été annoncée dans la déclaration de recours formée en temps utile (ATF 126 III 30, consid. 1b).

5. C'est dès lors à bon droit que l'autorité de première instance a déclaré irrecevables les nouveaux griefs contenus dans l'écriture du 22 avril 2011. Partant, le recours doit être rejeté sur ce point.

La recourante reproche ensuite à l'autorité inférieure d'avancer des faits dont elle n'est pas certaine. La première juge n'aurait ainsi pas établi que l'intimée avait versé l'avance de frais avant la vente aux enchères.

6. On peine à comprendre ce que la recourante entend obtenir par ce grief. Celui-ci apparaît de toute façon irrecevable, dans la mesure où elle n'a pas d'intérêt à se plaindre d'un éventuel défaut d'avance de frais.

La recourante estime ensuite que la juge de district a violé le droit, dans la mesure où elle n'a pas constaté que la décision du préposé de ne pas interrompre les enchères était inopportune. Selon elle, la procédure de vente aux enchères ne se serait pas déroulée conformément aux dispositions légales, si bien qu'elle devrait être annulée.

Comme l'a relevé l'autorité inférieure, on ne discerne pas de quoi entend se plaindre la recourante. Contrairement à ce que soutient cette dernière, les enchères doivent se dérouler sans interruption, notamment pour éviter que les enchérisseurs directement concernés ne s'entendent pour fausser le jeu des enchères (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 126 LP ; art. 61 al. 1 ORFI). Force est donc de constater que l'office a correctement appliqué la procédure de vente aux enchères, n'ayant aucune obligation de laisser s'exprimer les personnes présentes lors de la vente.

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. D'une part, sa représentante n'a pas pu s'exprimer lors de la vente aux enchères ; d'autre part, elle n'a pas pu consulter le dossier lorsqu'elle s'est rendue à l'office des poursuites le 13 mai 2011, celui-ci n'ayant été restitué par le Tribunal cantonal que le 19 mai 2011,

soit le jour de la vente aux enchères. La recourante invoque ainsi une violation de l'article 134 al. 2 LP.

6.1 Aux termes de l'article 134 al. 2 LP, les conditions de la vente aux enchères restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office, où chacun peut en prendre connaissance. Le délai minimal de dix jours correspond au délai de plainte contre les conditions de vente – et contre l'état des charges, ainsi qu'au délai pour contester l'état des charges –, délai qui doit être échu avant le jour des enchères. L'inobservation du délai de dépôt des conditions de vente n'entraîne pas la nullité des enchères, mais peut entraîner leur annulation sur plainte (Gilliéron, op. cit., n. 24-26 ad art. 134 LP et les réf.).

6.2 Il est vrai que, lorsque la recourante s'est présentée à l'office le 13 mai 2011, le dossier avait déjà été transmis au tribunal du district de A_____, puis au Tribunal cantonal. Elle pouvait toutefois demander à le consulter auprès de l'une de ces deux instances. C'est d'ailleurs ce qu'elle a fait le 19 août 2011 (cf. dossier SIO LP 11 626, p. 56). Si la recourante entendait contester le fait de n'avoir pas pu prendre connaissance des conditions de la vente aux enchères auprès de l'office, il lui appartenait de déposer une plainte, dans les dix jours dès sa visite à l'office, et non pas d'attendre la réalisation de la vente aux enchères. Partant, le reproche formulé par la recourante est tardif, et donc irrecevable.

En outre, et contrairement à ce qu'elle prétend, X_____ a pu prendre connaissance des conditions de vente avant la vente aux enchères. En effet, dans son courrier du 16 mai 2011 adressé à l'office, elle indique qu'une copie du procès-verbal de vente aux enchères de poursuite en réalisation de gage (formulaire ORFI 13 P) lui avait été remise. Or, ce document contient justement les conditions de vente (cf. dossier office, p. 947). Partant, elle disposait d'un délai de dix jours dès la remise par l'office du procès-verbal de vente pour déposer une plainte.

S'agissant de son droit d'être entendue lors de la vente aux enchères, la recourante n'a pas démontré qu'elle, respectivement sa représentante, aurait dû être préalablement entendue avant la mise en œuvre de la vente. Qui plus est, elle a pu s'exprimer à chaque étape de la procédure de réalisation de l'immeuble en cause, preuve en est les différentes procédures engagées auprès du tribunal du district, de l'autorité de céans, voire du Tribunal fédéral.

Par conséquent, le grief de violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

7. Dans un grief supplémentaire, la recourante reproche à l'autorité inférieure de ne pas avoir relevé que l'office avait violé la loi en accordant à l'intimée le bénéfice de la double mise à prix. Pour cette raison, et parce que son bail à loyer aurait été ignoré, la vente aux enchères devrait être annulée.

7.1 Aux termes de l'article 142 LP, lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une charge foncière ou d'un droit personnel annoté sans le consentement d'un créancier gagiste de rang antérieur et que le rang antérieur du droit de gage résulte de

l'état des charges, le créancier gagiste peut demander, dans les dix jours dès la notification de l'état des charges, que l'immeuble soit mis aux enchères avec ou sans la charge (al. 1). Si le rang antérieur du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges, il n'est donné suite à la demande de double mise à prix que lorsque le titulaire d'un droit en cause a reconnu le rang antérieur ou que le créancier gagiste a ouvert action en constatation du rang antérieur au for du lieu de situation de l'immeuble dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges (al. 2). Si le prix offert pour l'immeuble mis aux enchères avec la charge ne suffit pas à désintéresser le créancier, ce dernier peut requérir la radiation de la charge au registre foncier dès lors que l'immeuble ainsi dégrevé devient réalisable à un prix supérieur. L'excédent, une fois le créancier désintéressé, est destiné en premier lieu à désintéresser l'ayant droit jusqu'à concurrence de la valeur de la charge (al. 3).

La jurisprudence admet l'application de l'article 142 LP aux baux, annotés ou non. Cette disposition ne s'applique toutefois qu'aux baux dont la durée résiduelle est supérieure à trois ou six mois, durée correspondant respectivement aux délais de congés légaux pour les habitations et les locaux commerciaux (CdB 2000, p. 104, DB 2000 47). L'acquéreur a la faculté, après la double mise à prix, de résilier le bail pour le prochain terme légal même s'il n'invoque pas un besoin urgent (ATF 125 III 123).

7.2 En l'espèce, si la procédure de double mise à prix a été engagée, ce n'est pas en raison du contrat de bail conclu entre B_____ et X_____ le 25 août 2010, mais de celui passé entre B_____ et D_____ le 31 mars 1995, modifié par convention du 10 janvier 2001 et par avenant du 31 décembre 2002 (p. 808). Cela ressort de l'état des charges du 15 avril 2011 (dossier de l'office, p. 951 ss) qui a été adressé par l'office aux personnes concernées (dossier de l'office, p. 1028). Si la recourante entendait contester cet état des charges, afin que son bail y soit mentionné, il lui appartenait de former opposition, dans les dix jours dès réception de la communication. Le grief relatif à l'état des charges doit ainsi être considéré comme tardif.

Au vu de ces éléments, force est d'admettre que c'est à juste titre que la procédure de double mise à prix a été engagée. Il n'appartient en outre pas à l'autorité de céans de se prononcer sur la validité du contrat de bail passé entre B_____ et X_____, ni sur la reconnaissance de celui-ci, comme le souhaiterait la recourante.

8. Dans son ultime grief, la recourante reproche à l'autorité inférieure de ne pas avoir considéré que les manœuvres de l'intimée étaient contraires à la loi. Elle estime en effet subir un grave préjudice, dans la mesure où elle « perd » la cédule hypothécaire de 620'314 fr. dont elle était porteur. Elle conteste également le prix d'adjudication de l'immeuble de 1'350'000 fr., celui-ci étant nettement inférieur à la valeur de réalisation estimée par les experts (2'000'000 fr.), ainsi qu'à l'offre faite par Y_____ (1'950'000 fr.). Elle demande à être reconnue comme créancière gagiste.

Comme en première instance, la recourante se contente d'alléguer des manœuvres illicites de la part de l'intimée, sans préciser pour autant en quoi celles-ci consisteraient. Dans la mesure où X_____ prétend que la vente aux enchères aurait été simulée, son grief doit être rejeté. En effet, l'office a parfaitement respecté la procédure de vente aux enchères. L'intimée était certes la seule personne à présenter une offre pour l'achat de l'immeuble en question, mais cela ne remet pas en cause la validité de la vente. La loi n'exige pas la présence de plusieurs enchérisseurs lors de la vente. Il convient de rappeler à la recourante que la vente aux enchères publiques se déroule selon le principe de l'offre suffisante (art. 126 LP, applicable par renvoi de l'art. 142aLP). Ainsi, l'adjudication ne peut intervenir que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage (exigibles ou non) qui ont été revendiqués avec succès et qui sont préférables à celles du poursuivant (CR LP-Betschart, n. 2 ad art. 126 LP). En l'occurrence, l'offre de Y_____, seul acheteur présent, devait être qualifiée de suffisante, l'office ayant décidé d'une mise à prix indicative de 31 fr. 10 (montant correspondant aux créances garanties par un gage préférable à celui de l'intimée ; p. 947). S'agissant de la reconnaissance de sa cédula hypothécaire au porteur, la recourante ne démontre pas en quoi la décision attaquée serait contraire au droit. Comme l'a rappelé à juste titre l'autorité précédente, le point de savoir si la recourante, en tant que titulaire d'une cédula hypothécaire, pourra prétendre à une partie du produit de réalisation sera traité dans le cadre de l'établissement de l'état de collocation et du tableau de distribution. Il appartiendra dès lors à la recourante de contester ces mesures le moment venu, si elle entend encore se plaindre d'avoir « perdu » sa cédula hypothécaire.

Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le recours formé par X_____ doit être rejeté.

9. Dans la mesure où il a été statué sur le recours, la requête d'effet suspensif est sans objet.

10. Conformément aux art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émoluments ou frais, ni d'allouer de dépens.

Par ces motifs,

Prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. La requête d'effet suspensif est sans objet.
3. Il n'est pas perçu de frais pour la procédure de recours ni alloué de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 21 février 2012