Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 957/2012

Arrêt du 28 mai 2013

IIe Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président, Hohl et Herrmann.
Greffier: M. Braconi.

Participants à la procédure
A._____ et B. X._____,
représentés par Me Eric Muster, avocat,
recourants,

contre

Banque Y._____,
intimée,

Office des poursuites du district de Morges,
place St-Louis 4, 1110 Morges.

Objet
adjudication,

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites
et faillites du Tribunal cantonal vaudois, en
qualité d'autorité supérieure de surveillance,
du 11 décembre 2012.

Faits:

A.
A._____ et B.X._____ étaient copropriétaires de la parcelle n°550 de la commune de C._____. Dans le cadre de poursuites en réalisation de gage immobilier dirigées à leur encontre, la Banque X._____ a requis le 12 avril 2011 la vente de cet immeuble; un rapport d'expertise du 8 novembre 2011 fixe à 630'000 fr. sa valeur vénale. Par plis recommandés notifiés le 12 décembre 2011, l'Office des poursuites du district de Morges a adressé le procès-verbal d'estimation du gage aux poursuivis, en leur indiquant la possibilité de demander une seconde estimation. Le 2 mars 2012, la vente a été publiée et les poursuivis en ont été avisés par écrit; les conditions de vente leur ont été transmises le 16 avril 2012. L'immeuble a été réalisé le 21 juin 2012.

B.
Le 4 juin 2012, les poursuivis ont requis, en application des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI, une seconde expertise. Le 29 juin suivant, ils ont porté plainte contre l'adjudication (intervenue dans l'intervalle), faisant valoir qu'elle avait été influencée de manière négative par les « inexactitudes contenues dans le rapport d'expertise ».

Statuant le 30 août 2012, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte (autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite) a déclaré les plaintes irrecevables (I) et rendu sa décision sans frais, ni dépens (II). Le 11 décembre 2012, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois (autorité supérieure de surveillance) a confirmé cette décision.

C.
Par acte du 21 décembre 2012, les poursuivis forment un recours en matière civile au Tribunal fédéral; ils concluent à ce que l'adjudication intervenue le 21 juin 2012 soit annulée et à ce qu'une nouvelle vente aux enchères soit fixée après une nouvelle procédure d'estimation.

Des observations sur le fond n'ont pas été requises.

D.
Par ordonnance du 29 janvier 2013, le Président de la Cour de céans a attribué l'effet suspensif au recours pour éviter la distribution du produit de la vente (670'000 fr.).

Considérant en droit:

1.
Le présent recours a été déposé dans le délai légal (art. 46 al. 1 let. cet art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 133 III 350 consid. 1.2) prise en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF); il est ouvert quelle que soit la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF); les plaignants, qui ont été déboutés par la juridiction cantonale, ont qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.
Après avoir constaté que les plaignants admettaient que leur plainte du 4 juin 2012serait tardive en tant que demande de nouvelle estimation au sens des art. 9 et 99 ORFI, la juridiction précédente a retenu que les critiques formulées dans cette écriture tendaient à obtenir une nouvelle estimation de l'immeuble, car elles n'avaient pas trait à une carence de l'office dans l'estimation de celui-ci, mais à l'appréciation de l'expert et à sa détermination au sujet de la valeur de l'immeuble.

L'autorité cantonale de surveillance a considéré que, même qualifié de véritable plainte, l'acte du 4 juin 2012 serait également tardif. En effet, les intéressés ont eu connaissance du résultat de l'estimation bien plus de dix jours avant le dépôt de leur plainte; le rapport de l'expert était en outre à leur disposition sur le site internet de l'office. Dans la mesure où ils faisaient valoir que le résultat de l'estimation avait été influencé par des «erreurs », il leur appartenait de prendre connaissance du rapport d'expertise pour le contester en temps utile. Les plaignants prétendent avoir réclamé ce document à temps, mais ils n'ont pas gardé trace de ce refus et ne l'ont par ailleurs pas invoqué devant l'autorité inférieure de surveillance.

Contrairement à l'autorité inférieure, les juges précédents ont admis que la plainte du 29 juin 2012dirigée contre l'adjudication avait été formée dans le délai légal. Cependant, il n'est pas établi que l'acquéreur aurait été influencé négativement par l'expertise contestée. Au demeurant, le témoignage écrit produit en première instance ne constitue pas l'un des moyens de preuve exhaustivement prévu à l'art. 168 CPC; de plus, ce témoignage ne fait que confirmer les allégations des plaignants quant aux «erreurs » et « inexactitudes » du rapport d'expertise et se réfère à des commentaires émis par des intéressés sur l'importance des frais de remise en état, ce qui n'implique pas une irrégularité dans la procédure suivie lors de la vente. Pour le surplus, les plaignants n'ont dénoncé aucun vice dans la procédure d'enchères; ils se bornent à évoquer le faible nombre de participants aux enchères, puis d'enchérisseurs, qu'ils ont attribué à l'influence de l'estimation; ils ont fait état de rumeurs selon lesquelles l'adjudicataire aurait pu obtenir des informations de l'office en raison de liens privilégiés, mais sans apporter la moindre preuve à l'appui de telles assertions.

2.1. Lorsque la décision entreprise repose sur plusieurs motifs, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacun d'eux est contraire au droit (ATF 133 IV 119 consid. 6.3 et les citations). Les recourants se sont conformés à cette exigence, en sorte que le recours est recevable sous cet angle.

2.2. En l'espèce, c'est avec raison que l'autorité précédente a considéré que la « plainte » du 4 juin 2012tendait bien à une nouvelle estimation de l'immeuble au sens des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI (cf. ATF 133 III 537 consid. 4.1; 134 III 42 consid. 3; 135 I 102 consid. 3.1), requête qui n'est par ailleurs soumise à aucune motivation particulière (ATF 137 III 235 consid. 3.1). Dans cette écriture, les intéressés ont mis en cause le rapport d'expertise, qui « contenait diverses imprécisions » ayant pour conséquence de « baisser la valeur d'estimation », laquelle est « inexacte car insuffisante »; ils ont, dès lors, expressément requis « par la présente [en se prévalant des art. 9 et 99 ORFI]qu'il soit fait application de leur droit de demander une seconde expertise ».

Lorsque, comme ici, le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente aux enchères (art. 29 al. 2 et 99 al. 2 ORFI) ou l'avis spécial (art. 139 LP), l'office doit le communiquer (art. 34 LP), en particulier, au poursuivi, en l'informant qu'il peut requérir une nouvelle estimation par des experts; cette communication fait courir le délai de plainte (cf. art. 17 al. 2 LP) dans lequel doit être demandée la nouvelle estimation (ATF 137 III 235 consid. 3.1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. II, 2000, n°15 ad art. 155 LP; ZOPFI, in : VZG-Kommentar, 2011, n°8 ad art. 9 ORFI). Les procès-verbaux d'estimation du gage communiqués aux recourants le 12 décembre 2011attirent explicitement leur attention sur la possibilité de demander, « dans les dix jours dès réception du [...]procès-verbal », une nouvelle estimation de l'immeuble, à défaut de quoi « la décision [...]deviendra définitive ».

Dès lors qu'elle vise à une nouvelle estimation du gage, la « plainte » du 4 juin 2012 apparaît tardive, partant irrecevable. Il s'ensuit que la valeur d'estimation ne peut plus être remise en question dans la poursuite en cours (cf. ATF 139 III 44 consid. 3.1.2 et la jurisprudence citée). Cela étant, il n'y a pas lieu de rechercher si cette écriture serait également irrecevable en tant que « plainte » contre un « acte de l'office » (recours, ch. 22), dont les recourants n'expliquent pas avec précision en quoi il consisterait, sauf à parler de « critères de fait retenus par l'expert dans son rapport » (ibid., ch. 24). Quoi qu'il en soit, l'argumentation alternative de l'autorité précédente n'est pas réfutée conformément aux exigences légales de motivation, de sorte que le recours s'avère irrecevable sur ce point (art. 42 al. 2 LTF; ATF 134 II 244 consid. 2.1).

2.3. Aux termes de l'art. 132a LP, la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré. Sous réserve de l'hypothèse où l'adjudication est intervenue sans que le gage ait été préalablement estimé par l'office (cf. ATF 39 I 443 consid. 2), la voie de la plainte aux autorités de surveillance n'est ouverte qu'à l'encontre des irrégularités commises dans la procédure préparatoire ou lors de la réalisation (ATF 121 III 197 consid. 2; pour la casuistique: GILLIÉRON, op. cit., n os 24 ss art. 132a LP); elle permet en outre d'invoquer des moyens de droit matériel qui concernent la validité de l'adjudication, par exemple les vices du consentement au sens des art. 23 ss CO (arrêt 5A 226/2009 du 27 mai 2009 consid. 3).

En l'espèce, les « vices » dont se plaignent les recourants portent, pour l'essentiel, sur l'estimation de l'immeuble à réaliser; comme l'a retenu à juste titre la cour cantonale, de tels moyens ne sont plus recevables contre l'adjudication. Celle-ci n'est subordonnée, en l'occurrence, qu'à l'observation du principe de l'offre suffisante (art. 126 al. 1 et 142a LP, par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP; art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI; cf. sur ce principe: FOËX, in : Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nos 67 ss ad art. 156 LP, avec les références citées), dont les intéressés ne dénoncent pas la violation (art. 42 al. 2 LTF). Le faible nombre de participants aux enchères ou d'enchérisseurs n'autorise pas le préposé à refuser l'adjudication (cf. arrêt 5A 232/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4, avec d'autres exemples).

2.4. Par surabondance, l'autorité précédente a considéré que les griefs des plaignants à l'encontre de l'estimation étaient infondés.

Vu ce qui précède, l'examen de cet aspect est superflu. De toute façon, le recours eût été vain. L'autorité

cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 in fine ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI). Le Tribunal fédéral n'intervient que lorsque l'autorité cantonale a retenu des critères inappropriés ou a omis des circonstances pertinentes, ou encore a violé des règles fédérales de procédure (ATF 134 III 42 consid. 3; 120 III 79 consid. 1 et les arrêts cités). Or, en l'espèce, les recourants se bornent à opposer leur argumentation à celle de la juridiction précédente, sans démontrer en quoi celle-ci aurait abusé de son pouvoir d'appréciation (art. 42 al. 2 LTF).

3.
En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité; les frais judiciaires incombent aux recourants, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à présenter des observations sur le fond et s'est déterminée en personne - par ailleurs en succombant - sur la requête d'effet suspensif (ATF 133 III 439 consid. 4).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.
Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties, à l'Office des poursuites du district de Morges et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, en qualité d'autorité supérieure de surveillance.

Lausanne, le 28 mai 2013
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: von Werdt

Le Greffier: Braconi