



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00, F +41 26 304 15 01  
www.fr.ch/tc

105 2015 110 & 111

## **Arrêt du 21 août 2015**

### **Chambre des poursuites et faillites**

#### Composition

Présidente: Catherine Overney  
Juges: Adrian Urwyler, Dina Beti  
Greffière-rapporteuse: Rahel Brühwiler

#### Parties

**A. \_\_\_\_\_, plaignant,**

**B. \_\_\_\_\_, plaignant**

contre

**l'Office des poursuites de la Broye, intimé**

#### Objet

Révocation de l'adjudication aux enchères publiques (art. 143 LP)

Plainte du 17 août 2015 contre la décision de l'Office des poursuites relative aux modalités de l'organisation de la nouvelle vente aux enchères - effet suspensif

## **considérant en fait**

A. Le 16 décembre 2014, à l'issue de la vente aux enchères, l'immeuble art. no ccc de la Commune de D. \_\_\_\_\_ a été adjugé à A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ pour un montant final de CHF 245'000. Les deux acquéreurs ont versé un acompte en espèces de CHF 40'000, le solde à régler jusqu'au 16 février 2015 s'élevait à un montant de CHF 209'733.50.

Par courrier du 1<sup>er</sup> avril 2015, l'Office des poursuites de la Broye (ci-après : l'Office des poursuites) a imparté aux acquéreurs un dernier délai jusqu'au 30 avril 2015 pour régler le solde du prix de vente.

Le 11 juin 2015, le créancier a informé l'Office des poursuites qu'il n'acceptait plus de report de paiement, et demandé que l'adjudication soit révoquée si le solde du prix de vente n'était pas versé jusqu'au 12 juin 2015.

B. Le 3 août 2015, l'Office des poursuites a mis en ligne sur le site internet des Offices des poursuites du canton de Fribourg une annonce fixant la nouvelle vente aux enchères de l'article no ccc de la Commune de D. \_\_\_\_\_ au 26 août 2015 à 14 h, dans la salle des ventes de l'Office à Estavayer-le-Lac.

C. Par mémoire du 17 août 2015, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (ci-après : les plaignants) ont déposé une plainte contre la décision de l'Office des poursuites relative aux modalités de l'organisation de la nouvelle vente aux enchères, requérant en outre l'effet suspensif.

D. Dans sa détermination du 19 août 2015, l'Office des poursuites a conclu au rejet de la plainte.

## **en droit**

1. a) Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, une plainte peut être portée à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 al. 1 de la loi fédérale sur la poursuite pour la dette et faillite, LP, RS 281.1). La plainte doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

b) En l'espèce, les plaignants ont eu connaissance de la décision de l'Office des poursuites relative aux modalités de l'organisation de la nouvelle vente aux enchères le 5 août 2015. Dès lors, la plainte du 17 août 2015 a été déposée en temps utile. Motivée et dotée de conclusions, elle est recevable en la forme.

2. a) Dans un premier grief, les plaignants relèvent que l'organisation d'une seule visite de l'immeuble à peine quelques jours après la parution de l'annonce de la vente aux enchères est insuffisante vu qu'elle est de nature à limiter fortement le nombre d'intéressés en empêchant de fait les amateurs de se présenter en nombre à la visite pour se rendre compte de la nature du bien mis en vente. Ils font valoir que le mode de publicité choisi doit permettre d'éviter que les enchères publiques ne soient fréquentées que par des soldeurs, des chineurs, des marchands d'occasion, une bonne fréquentation des enchères par les amateurs doit être assurée afin de limiter par ailleurs le risque d'entente entre professionnels de la branche pour manipuler les enchères. Les plaignants soutiennent que font partie de la publicité liée à la vente aux enchères notamment les visites du bien en cas de vente immobilière. Etant donné qu'ils sont tenus de la moins-value par

rapport à la première adjudication, suite à la révocation de la vente selon la décision de l'intimée du 30 juin 2015, ils ont un intérêt évident à ce que l'Office des poursuites assure une publicité suffisante afin d'attirer un nombre d'amateurs conséquent et d'obtenir un prix de réalisation satisfaisant. De plus, ils affirment que les amateurs potentiels étaient déjà plus restreints dû au fait que la visite a eu lieu en pleine période de vacances estivales.

Dans un 2<sup>e</sup> grief, ils reprochent à l'Office des poursuites de ne pas avoir procédé au fauchage préalable de la parcelle, en précisant que les abords de l'immeuble ne sont pas entretenus et que la maison est actuellement entourée d'herbes hautes d'environ 80 cm, ce qui est selon les plaignants susceptible d'engendrer une baisse du prix de l'adjudication.

b) Dans sa détermination du 19 août 2015, l'Office des poursuites précise qu'elle a fait autant de publicité de la vente aux enchères que pour la première adjudication, soit dans la Broye du 30 juillet 2015, dans le Républicain du 30 juillet 2015, dans la Liberté du 29 juillet 2015, dans les Feuilles des avis officiels des cantons de Vaud et de Fribourg du 31 juillet 2015 et sur le site internet des OPF le 3 août 2015. Elle affirme que lors de la visite officielle du 5 août 2015 environ 15 personnes intéressées ainsi que l'expert immobilier étaient présents. Elle a également autorisé une dizaine de personnes à se rendre sur place pour visiter l'immeuble après la visite officielle. Contrairement à la précédente vente, la maison a été laissée ouverte.

c) L'art. 143 LP règle les conséquences de l'inexécution des montants que l'acquéreur doit régler aux termes fixés par les conditions de vente. Selon cette disposition, l'adjudication est révoquée et l'office des poursuites ordonne immédiatement de nouvelles enchères si le paiement n'est pas effectué dans le délai. Le précédent adjudicataire et ses cautions sont tenus de la moins-value sur le prix des premières enchères ainsi que de tout autre dommage. La perte d'intérêts est calculée au taux de 5 %. La demeure de l'acquéreur est engagée dès le passage de l'échéance ou de l'une des échéances prévues. Elle oblige l'office à révoquer l'adjudication aux enchères publiques par une décision. Si l'adjudicataire se trouve en demeure pour le paiement du prix et que les sûretés fournies par lui ne peuvent pas être liquidées immédiatement sans poursuite ou procès, l'office devra révoquer l'adjudication et ordonner immédiatement de nouvelles enchères conformément à l'art. 143 al. 1 LP à moins que tous les intéressés (débiteur, créanciers gagistes impayés, créanciers poursuivants) ne donnent leur consentement à une prolongation du délai de paiement. La révocation de l'adjudication sera mentionnée au procès-verbal d'enchères et sera communiquée par écrit à l'adjudicataire (art. 63 al. 1 ORFI). Selon l'art. 64 al. 1 ORFI, les nouvelles enchères ne doivent pas avoir lieu moins d'un mois après les précédentes.

d) En l'occurrence, le délai de paiement a été prolongé par l'Office des poursuites du 16 février au 30 avril 2015 (plainte, pièces 5 et 6). Par courrier du 11 juin 2015, un des créanciers poursuivant a fait savoir qu'il s'opposait à un nouveau report de paiement, et il a demandé à l'Office des poursuites de révoquer l'adjudication si le solde du prix de vente n'est pas versé d'ici le 12 juin 2015. A cette date, le solde du prix n'avait toujours pas été acquitté par les adjudicateurs. Par conséquent, conformément à l'art. 143 LP, l'Office des poursuites a fixé la date de la nouvelle mise aux enchères au 26 août 2015, il a fait de la publicité dans trois journaux, dans les feuilles officielles des cantons de Vaud et de Fribourg ainsi que sur le site internet des OPF, et il a prévu une visite officielle de l'immeuble le 3 août 2015. La publicité de la mise aux enchères s'est faite de la même façon que lors de la première vente. Afin d'atteindre un plus grand nombre d'intéressés, l'Office des poursuites a décidé de fixer la date des enchères à fin août au lieu de l'organiser dès fin juin ou en juillet pendant les vacances estivales. 15 personnes ont participé à la visite officielle et une dizaine d'intéressés s'est rendu sur place ultérieurement pour la visite l'immeuble. Ainsi, au total, 25 personnes intéressées ont été en mesure de visiter l'objet immobilier en question. Au vu

du nombre d'intéressés, la publicité doit être qualifiée de suffisante. Plus de huit mois séparent la première et la deuxième mise aux enchères de l'immeuble, et les modalités de l'organisation de la nouvelle vente aux enchères tiennent aussi bien compte des intérêts des plaignants que de ceux des autres intéressés. Force est de constater que l'organisation de la vente est conforme aux dispositions légales applicables, dès lors, ce grief doit être rejeté.

Quant au deuxième grief, il convient de relever que l'Office des poursuites a procédé à un traitement, un fauchage et l'évacuation des déchets du jardin en octobre 2014 pour un montant de CHF 1'650. Un nouveau fauchage aurait péjoré la situation financière des plaignants et n'aurait apporté aucune plus-value à cet immeuble en cours de construction avec un terrain non aménagé et à l'état de chantier, de sorte que c'est à raison que l'Office des poursuites a renoncé à ordonner un nouveau fauchage. Partant, ce grief est également infondé et doit être rejeté.

Partant, la plainte est rejetée.

e) Par le prononcé du présent arrêt, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

3. Il ne sera pas perçu de frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et 61 al. 2 let. a de l'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [OELP ; RS 281.35]), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

#### **la Chambre arrête:**

- I. La plainte est rejetée.
- II. La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.
- IV. Communication.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent sa notification conformément à l'art. 100 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les articles 72 ss et 90 ss LTF. L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14.

*Fribourg, le 21 août 2016/rbr*

Présidente

Greffière-rapporteure