



**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 2016 10

## **Arrêt du 17 mars 2013**

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

#### **Composition**

Présidente:

Catherine Overney

Juges:

Adrian Urwyler, Dina Beti

Greffier:

Luis da Silva

#### **Parties**

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

contre

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

#### **Objet**

Procès-verbal de saisie (art. 112 LP) – ordre de la saisie (art. 95 LP) - estimation (art. 97 LP)

Plainte du 5 février 2016 contre le procès-verbal de saisie du 21 janvier 2016

## **considérant en fait**

A. Dans le cadre de diverses poursuites de l'Office des poursuites de la Broye (ci-après : l'Office des poursuites) visant A. \_\_\_\_\_, ce dernier a été interrogé sur sa situation financière le 27 avril 2015. Il s'est avéré qu'en mars 2015, le débiteur a cédé ou vendu ses biens immobiliers situés dans le district de la Broye à ses filles. Des actes de défaut de biens ont été délivrés aux créanciers.

Le 6 août 2015, un créancier, la commune de B. \_\_\_\_\_ dans le canton d'Appenzell, a fait savoir à l'Office des poursuites que le débiteur était propriétaire de plusieurs immeubles situés sur la commune, ce que ce dernier s'était bien gardé d'annoncer lors de son interrogatoire du 27 avril 2015. Suite à la saisie de ses immeubles situés sur cette commune, le débiteur a procédé au paiement de CHF 6'154.10 le 14 décembre 2015 pour l'annuler.

B. Le 17 novembre 2015, deux avis de saisie pour un montant total de CHF 83'342.95 ont été adressés au débiteur, deux créanciers ayant requis la continuation des poursuites n° ccc et ddd. Par délégations adressées le 17 novembre 2015 à l'Office des poursuites de l'Appenzeller Vorderland, à Heiden, l'Office des poursuites a fait procéder à la saisie de cinq immeubles propriété du débiteur sur la commune de B. \_\_\_\_\_. Entendu à sa demande le 22 décembre 2015 par le Préposé de l'Office des poursuites, le débiteur a souhaité que la saisie ne porte que sur un immeuble. Par lettre du 20 janvier 2016, le Préposé a fait savoir au débiteur que l'Office des poursuites appenzellois ne pouvait pas se déterminer sur l'estimation des immeubles sans expertise, ce qui entraînerait des frais élevés qui seraient mis à sa charge de sorte que seule la saisie de l'ensemble des immeubles était à même de garantir au mieux les intérêts des créanciers. Le procès-verbal de saisie du 21 janvier 2016 a été notifié le 28 janvier 2016 au débiteur.

C. A. \_\_\_\_\_ a déposé une plainte contre le procès-verbal de saisie du 21 janvier 2016. Il fait valoir qu'il n'a pas été invité à l'exécution de la saisie qui ne lui a pas été communiquée, de sorte que son droit d'être entendu a été violé. Il relève que le procès-verbal ne comporte pas les voies de recours et viole ainsi de manière crasse les droits constitutionnels fondamentaux. Il estime que la saisie de cinq immeubles d'une valeur vénale d'environ CHF 1'500'000.- pour couvrir des créances d'environ CHF 87'000.- est arbitraire et disproportionnée. Il allègue que l'Office des poursuites a violé l'art. 95 al. 1 LP en renonçant à saisir les créances dont il dispose pour un montant d'environ CHF 120'000.- ; il a violé également l'art. 97 LP car il n'a pas procédé à l'estimation des immeubles saisis. Il conclut, avec suite de frais, principalement à l'annulation du procès-verbal de la saisie du 21 janvier 2016 et de la saisie du 17 novembre 2015, et subsidiairement à ce que la saisie soit effectuée selon les dispositions en vigueur de la LP et de l'ORFI. Il requiert l'effet suspensif.

Dans sa détermination du 8 mars 2016, l'Office des poursuites conclut au rejet de la plainte.

## **en droit**

1. a) 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 (art. 17 al. 1 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

b) En l'espèce, le plaignant indique avoir reçu le procès-verbal de saisie litigieux le 28 janvier 2016, ce que l'autorité intimée admet. Ainsi, déposée le 5 février 2016, la plainte a été formée en temps utile. Motivée et dotée de conclusions, elle est pour le surplus recevable en la forme.

2. Le plaignant invoque tout d'abord une violation des art. 90 et 91 LP car la saisie ne lui aurait pas été communiquée, il n'aurait pas été entendu et le procès-verbal de saisie ne comporterait pas l'indication des voies de droit.

a) Aux termes de la loi, lorsque le débiteur est sujet à la poursuite par voie de saisie, l'office, après réception de la réquisition de continuer la poursuite, procède sans retard à la saisie ou y fait procéder par l'office du lieu où se trouvent les biens à saisir (art. 89 LP). Le débiteur doit être avisé de la saisie la veille au plus tard. L'avis rappelle les dispositions de l'art. 91 LP (art. 90 LP). Il est dressé procès-verbal de la saisie. Le procès-verbal est signé par le fonctionnaire ou l'employé qui procède à l'opération; il énonce les noms du créancier et du débiteur, le montant de la créance, le jour et l'heure de la saisie, les biens saisis et leur valeur estimative, ainsi que les prétentions de personnes tierces (art. 112 al. 1 LP). La participation de nouveaux créanciers et les compléments de saisie sont consignés à la fin du procès-verbal (art. 113 LP). A l'expiration du délai de participation de 30 jours, l'office des poursuites notifie sans retard une copie du procès-verbal aux créanciers et au débiteur (art. 114 LP).

b) En l'espèce, comme cela ressort du dossier, en particulier de la détermination déposée par l'autorité intimée le 8 mars 2016, lorsqu'il a été interrogé le 27 avril 2015, le débiteur n'a pas mentionné qu'il était propriétaire de plusieurs immeubles sur la commune de B. \_\_\_\_\_ dans le canton d'Appenzell. Ce n'est que fortuitement que l'Office des poursuites a été informée de ce fait, la commune de B. \_\_\_\_\_ ayant réagi à la réception d'un acte de défaut de biens. En outre, toujours le 27 avril 2015, l'Office des poursuites n'a pu que constater que le débiteur s'était dessaisi, juste un mois auparavant, le 16 avril 2015, de ses immeubles situés dans le district de la Broye au profit de ses filles. Le plaignant est dès lors mal venu de se plaindre de la violation de son droit d'être entendu lors de la saisie d'immeubles dont il s'est bien gardé de révéler l'existence causant ainsi un dommage à ses créanciers au sens de l'art. 163 ch. 1 CP. Quoi qu'il en soit, le plaignant a été avisé le 17 novembre 2015 de la saisie dans les poursuites n° ccc et ddd (cf. P. 7 et 8 de l'OP) et il a été entendu le 27 avril 2015 sur sa situation financière et le 22 décembre 2015 lorsqu'il a fait part de son souhait que la saisie ne porte que sur un seul immeuble (cf. détermination de l'OP p. 2 ch. 12). De plus, le procès-verbal de saisie ne contient pas l'indication des voies de droit aucune voie judiciaire n'étant ouverte (cf. art. 112 LP).

2. Dans un autre moyen, le plaignant fait grief à l'Office des poursuites d'avoir violé l'art. 95 LP, au motif que l'ordre de saisie prescrit par la loi n'aurait pas été respecté dans le cas d'espèce. Il allègue que l'office aurait renoncé à saisir ses créances pour un montant d'environ CHF 120'000.-.

a) En vertu de l'art. 95 al. 1 LP, la saisie porte au premier chef sur les biens meubles, y compris les créances et les droits relativement saisissables (art. 93 LP). Les immeubles ne sont saisis qu'à défaut de biens meubles suffisants pour couvrir la créance (art. 95 al. 2 LP). Bien que l'art. 95 al. 3 LP ne les mentionne pas, les droits patrimoniaux, notamment les créances, qui peuvent donner lieu à une contestation qui doit être tranchée par le juge doivent être saisis en dernier lieu, car la possibilité d'être désintéressé sur le produit de leur réalisation est aléatoire (arrêt TF 7B.74/2002 du 7 mai 2002 consid. 2b). L'art. 95 al. 5 LP dispose que, d'une manière générale, le préposé doit s'efforcer de concilier les intérêts du créancier et ceux du débiteur. L'office dispose ainsi d'un certain pouvoir d'appréciation qui peut l'amener à s'écarter de l'ordre légal prescrit, dans les limites de l'art. 95 al. 4bis LP (CR LP-DE GOTTRAU, n. 37 ad art. 95 et les

réf. citées). L'autorité surveillance ne peut ainsi intervenir qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir d'appréciation (arrêt TF 7B.74/2002 du 7 mai 2002 consid. 2a et les réf. citées).

b) Dans le cas présent, force est de constater que l'Office des poursuites a correctement examiné la situation du débiteur avant de privilégier la saisie immobilière critiquée, plutôt qu'une saisie de créances contestées produites dans une faillite (cf. détermination de l'OP p. 3 ch. 19). Le plaignant s'est déjà dessaisi de ses immeubles situés dans le district de la Broye au profit de ses filles juste avant d'être interrogé par l'Office des poursuites dans le cadre de poursuites dirigées contre lui et dont la somme s'élève actuellement à CHF 136'675.- (cf. P. 4 de la détermination de l'OP) ; la situation actuelle commande de privilégier une saisie immobilière plutôt que la saisie de créances qui ne sont pas liquides et qui ne couvrent pas l'entier des poursuites.

Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation, de sorte que le grief soulevé par le plaignant doit être rejeté.

3. Le plaignant reproche à l'Office des poursuites d'avoir violé l'art. 97 LP car il n'a pas procédé à une estimation des immeubles saisis. Selon lui, la saisie de cinq immeubles d'une valeur vénale d'environ CHF 1'500'000.- pour couvrir des poursuites d'un montant total de CHF 87'000.- est arbitraire et disproportionnée.

Dans la poursuite ordinaire par voie de saisie, l'office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338; arrêt TF 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2). L'estimation des biens saisis fait partie des opérations de la saisie. Elle doit être énoncée dans le procès-verbal de saisie (art. 112 al. 1 LP). L'art. 9 ORFI s'applique donc à la première estimation, provisoire, qui intervient lors de la saisie de l'immeuble conformément à l'art. 97 al. 1 LP (P.-R. GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 26 ad art. 97 LP). L'un des « principes cardinaux » de la saisie commande au préposé de ne saisir que ce qui est nécessaire à la satisfaction des créanciers (CR LP-DE GOTTRAU, n. 1 ad art. 97 et les réf. citées). Le concours d'un expert s'impose lorsque le préposé ou son substitut ne dispose pas des connaissances nécessaires pour procéder à l'estimation des objets saisis.

En l'occurrence, le procès-verbal de saisie ne contient aucune estimation des cinq immeubles saisis. Dans ses observations, l'Office des poursuites indique que l'Office des poursuites d'Appenzeller Vorderland n'a pas estimé les immeubles saisis en raison d'une pratique différente « certainement pour éviter des frais importants aux différents débiteurs ». Cela n'est pas acceptable. En effet, l'estimation des biens saisis est prévue par la loi et aucun office ne saurait y déroger. Par conséquent, la plainte doit être admise sur ce point et l'Office des poursuites invité à indiquer, sur le procès-verbal de saisie, la valeur estimative des immeubles saisis.

4. La requête d'effet suspensif devient sans objet.

5. Conformément aux art. 20a al. 1 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens.

**la Chambre arrête:**

I. La plainte est partiellement admise.

Partant, l' Office des poursuites de la Broye est invité à rectifier le procès-verbal de saisie dans les poursuites n° ccc et ddd dans le sens des considérants.

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. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

*Fribourg, le 17 mars 2016/cov*

La Présidente :

Le Greffier :