



**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 98, 99, 100

## **Arrêt du 2 novembre 2016**

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

#### Composition

Présidente: Catherine Overney  
Juges: Adrian Urwyler, Dina Beti  
Greffier-rapporteur: Luis da Silva

#### Parties

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

**B. \_\_\_\_\_, plaignant**, représenté par Me Benoît Sansonnens,  
avocat

contre

**OFFICE DES POURSUITES DE LA GRUYÈRE, autorité intimée**

#### Objet

ORFI – vente aux enchères immobilière et tableau de distribution

Plaintes des 31 août 2016, 28 septembre 2016 et 30 septembre  
2016

## considérant en fait

A. L'immeuble situé dans le district de la Gruyère, propriété de A.\_\_\_\_\_, débiteur, et sur lequel son père, B.\_\_\_\_\_, avait un gage, a fait l'objet d'une saisie. L'Office des poursuites de la Sarine a requis de l'Office des poursuites de la Gruyère (ci-après l'Office) la vente par délégation de cet immeuble (DO 19). Un créancier a également demandé la réalisation du gage immobilier sur cet immeuble (DO 13) dans la poursuite dirigée contre B.\_\_\_\_\_. L'Office a fixé au 14 juillet 2016 la date de la vente aux enchères par décision du 2 mars 2016 communiquée à tous les intéressés. Le procès-verbal d'estimation du gage, soit CHF 200'000.-, dans la poursuite dirigée contre B.\_\_\_\_\_ a été communiqué le même jour au créancier-gagiste, à B.\_\_\_\_\_ et au propriétaire A.\_\_\_\_\_ (DO 41-43). Le 17 mars 2016, l'Office a communiqué l'avis spécial prévu à l'art. 30 ORFI au créancier-gagiste, aux créanciers saisissants, à B.\_\_\_\_\_ (DO 45), à A.\_\_\_\_\_ (DO 44) ainsi qu'à Me Benoît Sansonnens en sa qualité de représentant de B.\_\_\_\_\_ dans la procédure pénale concernant le séquestre de la cédule hypothécaire en 3<sup>ème</sup> rang (DO 59). Le 2 mai 2016, l'Office a envoyé aux plaignants les conditions de vente de l'immeuble estimé à CHF 200'000.- par l'Office. La vente aux enchères a eu lieu le 14 juillet 2016 à 11 heures pour le prix d'adjudication de CHF 305'000.-.

Le 31 août 2016, A.\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à l'Office lui reprochant notamment de n'avoir pas décrit « de manière conforme » l'immeuble vendu aux enchères et de n'être pas entré en matière sur des questions posées par des amateurs relatives à l'état de l'immeuble.

B. Le 2 septembre 2016, faisant suite à la requête de A.\_\_\_\_\_ dans sa lettre du 31 août 2016, l'Office lui a transmis le procès-verbal d'enchères ainsi que la réquisition d'inscription du transfert de propriété de l'immeuble suite à sa réalisation forcée, le solde du prix d'adjudication ayant été payé. Le 15 septembre 2016, A.\_\_\_\_\_ a écrit à l'Office pour demander des explications concernant le procès-verbal d'enchères et l'évaluation de l'immeuble. Il a émis des doutes sur « l'origine des fonds et la capacité légale de l'acquéreur » (DO 132). L'Office lui a répondu le 21 septembre 2016 (DO 133).

C. Le 22 septembre 2016, l'Office a envoyé le tableau de distribution relatif à la vente aux enchères forcées du 14 juillet 2016 à tous les intéressés, notamment aux plaignants (DO 134).

Par courrier du 28 septembre 2016 adressé à l'Office, B.\_\_\_\_\_ a contesté le tableau de distribution au motif qu'il « ne correspond pas à la réalité ». Il remet en cause les conditions de la vente aux enchères et « refuse la vente de ce terrain » (DO 146).

Par courrier du 30 septembre 2016 adressé à l'Office, A.\_\_\_\_\_ a contesté la vente aux enchères et le tableau de distribution qui, selon lui, ne correspond pas à ses revendications ni au décompte de l'Office des poursuites de la Sarine. Il estime que la vente a été faite sur la base de faux renseignements, il demande « les détails de tous les chiffres » et constate que le séquestre de la cédule hypothécaire de CHF 250'000.- inscrite en 3<sup>ème</sup> rang (DO 145) n'a pas été respecté. Il réitère ses griefs à l'encontre de l'Office par lettre du 3 octobre 2016 (DO 147).

D. Le 11 octobre 2016, l'Office a transmis le dossier à la Chambre des poursuites et faillites avec sa détermination, considérant les réclamations de A.\_\_\_\_\_ et de B.\_\_\_\_\_ comme des plaintes.

Par lettre du 13 octobre 2016 adressée aux plaignants, la Chambre a accusé réception des plaintes déposées le 31 août 2016, 28 et 30 septembre 2016 et leur a transmis la détermination de l'Office.

Agissant au nom de B. \_\_\_\_\_, Me Benoît Sansonnens a demandé la consultation du dossier. Il s'étonne qu'aucun contrôle n'ait été fait par l'Office pour s'assurer que la vente aux enchères ne violait pas les dispositions de la LFAIE.

## **en droit**

1. 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 dettes 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).

L'objet de la plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP peut être une décision ou une mesure de l'office des poursuites et des faillites, soit un acte de poursuite, pris unilatéralement ou d'office, de nature à créer ou à modifier une situation du droit de l'exécution forcée (CR LP – ERARD, 2005, art. 17 n. 12).

Dans la mesure où les plaignants attaquent la vente aux enchères du 14 juillet 2016, plus particulièrement son déroulement, la personne de l'adjudicataire, la question du séquestre de la cédule hypothécaire, ainsi que toutes les décisions ou mesures de l'Office qui la précèdent, à savoir le procès-verbal d'estimation du gage du 2 mars 2016, les conditions de vente du 2 mai 2016 qui contiennent l'estimation de l'immeuble par l'Office conformément aux art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI – le concours d'un expert ne s'impose que lorsque le préposé ou son substitut ne dispose pas des connaissances nécessaires pour procéder à l'estimation des objets saisis – ainsi que la publication de la vente immobilière – qui mentionne expressément que la vente concerne un terrain à bâtir équipé d'une surface totale de 1'324 m<sup>2</sup> (DO 104) –, les plaintes sont irrecevables car tardives.

2. Les plaignants contestent le tableau de distribution. A. \_\_\_\_\_ demande les détails de tous les chiffres (DO 02) et B. \_\_\_\_\_ allègue que le tableau de distribution ne correspond pas à la réalité (DO 03).

D'après le droit fédéral, la plainte doit contenir – il s'agit d'une exigence minimale – la mention de la décision attaquée, le motif de la plainte et ce que le plaignant demande (conclusions). A cet égard, l'exposé des moyens peut être sommaire, voire maladroit, pourvu que le but poursuivi soit visible. Une critique intelligible et explicite de l'acte de poursuite attaqué est suffisante mais nécessaire, même en l'absence de conclusions formelles (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, art. 17 n. 234 ; CR LP-ERARD, 2005, art. 17 n. 33).

En l'espèce, les griefs formulés par les plaignants à l'égard du tableau de distribution sont inexistants. En effet, il ne suffit pas de dire que le tableau de distribution ne correspond pas à la réalité et que les détails de tous les chiffres sont exigés, il faut expliquer pourquoi et dire en quoi il

serait erroné. En l'absence de toute critique, les plaintes concernant le tableau de distribution sont irrecevables.

Quoi qu'il en soit, la Chambre constate que l'Office a appliqué correctement les principes de répartition prévus aux art. 81 et 82 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI, RS 281.42) et ne voit pas en quoi le tableau de distribution ne correspondrait pas à la réalité et quels chiffres seraient erronés.

3. Dans sa lettre du 15 septembre 2015 adressée à l'Office, A. \_\_\_\_\_ estime que le procès-verbal d'enchères (DO 115) est incomplet car il n'y aurait pas de trace de l'intervention d'un intéressé qui aurait demandé s'il était exact qu'il s'agissait d'un terrain aménagé (DO 132).

Les dispositions de la LP ne prescrivent aucune condition de forme relative au procès-verbal des enchères (art. 259 LP renvoyant aux articles art. 128, 129, 132a, 134 à 137 et 143 LP). L'art. 61 ORFI prévoit que les enchères doivent se tenir sans interruption, que le procès-verbal devra faire suite aux conditions de vente et qu'il devra être signé par l'office et l'adjudicataire. Selon la doctrine, le procès-verbal doit contenir entre autre le nom de la personne qui dirige les enchères et des autres personnes qui y collaborent ainsi que la teneur des discussions, en particulier les questions et les réponses données (HÄBERLIN *in* Commentaire ORFI, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse, 2012, art. 61 ORFI n. 3 ss).

En l'espèce, le procès-verbal fait état de deux questions qui ont été posées et des réponses données par le Préposé. Dans la mesure où la publication de la vente aux enchères fait clairement état de la vente d'un terrain équipé (DO 104), il est douteux qu'une question de ce type ait été posée par un intéressé ayant connaissance de ce fait. Plus tard, dans sa lettre du 3 octobre 2016 adressée à l'Office, A. \_\_\_\_\_ a soulevé un autre manquement, soit le fait que l'intervention de son père, B. \_\_\_\_\_, qui aurait contesté la vente, n'est pas mentionnée dans le procès-verbal d'enchères. Ce grief est tardif dans la mesure où A. \_\_\_\_\_ a eu connaissance du procès-verbal à tout le moins dès le 15 septembre 2016 (DO 132) et qu'il aurait pu l'évoquer dans les dix jours, ce qu'il n'a pas fait.

En tout état de cause, la Chambre constate qu'aucun vice n'affecte le procès-verbal du 14 juillet 2016 et ce grief doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

4. Dans sa lettre du 15 septembre 2016 adressée à l'Office (DO 132), A. \_\_\_\_\_ évoque le fait que l'adresse de l'acquéreur n'est pas mentionnée dans le procès-verbal d'enchères, que l'adjudicataire n'agit pas à titre fiduciaire et il met en doute l'origine des fonds et la capacité légale de l'acquéreur. B. \_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son mandataire, s'étonne, le 18 octobre 2016, qu'aucun contrôle n'a été fait par l'Office pour s'assurer que la vente aux enchères ne viole pas les dispositions de la LFAIE.

L'acquéreur, C. \_\_\_\_\_, est ressortissant suisse conformément à la photocopie de son passeport figurant au dossier (DO 119). Son adresse figure dans le procès-verbal d'enchères (DO 117) et correspond à celle qui figure dans la procuration qu'il a donnée à son fils D. \_\_\_\_\_ qui disposait des pouvoirs nécessaires pour représenter son père. Quoi qu'il en soit, les Suisses domiciliés en Suisse ou à l'étranger ne sont pas soumis à la LFAIE (cf. aide-mémoire du 1<sup>er</sup> juillet 2009 de l'Office fédéral de la justice sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, p. 2 ch. 5). La Chambre constate que les art. 53 ss ORFI ont été respectés par l'Office.

5. 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. Les plaintes sont rejetées dans la faible mesure de leur recevabilité.
- II. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.
- III. 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 2 novembre 2016/cov*

Présidente

Greffier-rapporteur