



**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 2017 128

Arrêt du 22 mars 2018

Chambre des poursuites et faillites

Composition

Présidente:

Catherine Overney

Juges:

Adrian Urwyler, Dina Beti

Greffière:

Silvia Aguirre

Parties

OFFICE DES POURSUITES DE LA SARINE, demandeur

contre

A. _____ et B. _____, débiteurs, représentés par Me Béatrice Stahel, avocate

Objet

Réalisation d'une part de communauté (art. 132 LP et 10 OPC)

Requête de l'Office des poursuites de la Sarine du 6 octobre 2017

considérant en fait

A. A. _____ et B. _____ sont propriétaires communs, en société simple, des immeubles correspondant aux art. ccc RF D. _____ et fff RF G. _____ qui forment une propriété connue sur le nom de "I. _____".

Le 14 juin 2017, sur requête de J. _____ SA, dans les poursuites en validation de séquestre n° kkk et n° III, l'Office des poursuites de la Sarine (ci-après: l'OP Sarine) a saisi les parts des poursuivis dans cette communauté pour une créance en poursuite de CHF 275'622.30, plus accessoires. Le 29 août 2017, il a accusé réception de la réquisition de vente déposée par J. _____ SA.

B. Le 6 octobre 2017, l'OP Sarine a transmis le dossier à la Chambre de céans. Indiquant ne pas avoir procédé à la séance de conciliation prévue par l'art. 9 al. 3 de l'ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (OPC; RS 281.41), il conclut à ce que la tenue de pourparlers de conciliation soit remplacée par une consultation par écrit, à ce qu'il soit constaté que la société simple formée par les poursuivis est dissoute, et à ce que l'OP Sarine soit invité à requérir de l'autorité compétente qu'elle ordonne l'exécution de la liquidation de la société simple et la nomination d'un liquidateur.

Invités à se déterminer sur la requête du 6 octobre 2017, J. _____ SA a conclu à son admission par acte du 30 octobre 2017; quant à A. _____ et B. _____, ils ont conclu le 20 novembre 2017 à l'irrecevabilité, car prématurée, de la requête tendant à la fixation du mode de réalisation des parts de communauté saisies. Le 1^{er} décembre 2017, J. _____ SA s'est spontanément déterminée sur la détermination des poursuivis.

C. Compte tenu de la détermination des débiteurs du 20 novembre 2017, la direction de la procédure, par courrier du 30 janvier 2018, leur a imparti un délai unique et non prolongeable expirant le 5 mars 2018 pour lui faire parvenir une attestation de l'OP Sarine aux termes de laquelle la dette objet des poursuites a été intégralement acquittée en capital, intérêts et frais.

Par courrier du 5 mars 2018, la mandataire des poursuivis a informé la Chambre de céans qu'un acompte de CHF 200'000.- avait été versé pour solder la dette et un plan de remboursement, assorti d'une demande de sursis au sens de l'art. 123 LP, soumis à l'OP Sarine. Compte tenu de ces faits, les débiteurs sollicitaient la suspension de la procédure de réalisation, à tout le moins jusqu'à décision de l'OP Sarine sur la demande de sursis.

Par courrier du même jour, l'OP Sarine a confirmé la réception de la somme de CHF 200'000.- et indiqué que, dans la mesure où le dossier avait été remis à la Chambre de céans, il ne pouvait accorder le sursis sans l'accord de cette dernière.

La créancière s'est déterminée le 15 mars 2018. Elle ne s'est opposée ni à l'octroi du sursis, ni à la suspension de la procédure de réalisation.

en droit

1.

1.1 En vertu de l'art. 132 LP, l'autorité de surveillance est compétente pour fixer le mode de réalisation d'une part dans une propriété commune. Elle doit décider en tenant compte autant que possible des propositions des intéressés (art. 10 al. 2 OPC). Cette phase est cependant précédée par des pourparlers de conciliation au sens de l'art. 9 al. 1 OPC: selon cette disposition légale, lorsque la réalisation d'une part de la communauté est requise, l'office des poursuites essaie tout d'abord d'amener entre les créanciers saisissants, le débiteur et les autres membres de la communauté une entente amiable à l'effet soit de désintéresser les créanciers, soit de dissoudre la communauté et de déterminer la part du produit de la liquidation qui revient au débiteur. Dans le cadre des procédures de saisie, la tenue de pourparlers s'impose aux autorités de poursuite. La compétence matérielle de mener ces pourparlers appartient en principe à l'office des poursuites (RUTZ/ROTH, *in* BSK SchKG I, 2^e éd. 2010, art. 132 n. 8 s.). Vrai est-il, toutefois, que l'autorité de surveillance peut se charger elle-même de procéder à la conciliation, comme le prévoit l'art. 9 al. 3 OPC (ATF 105 III 56 consid. 2a), mais il ne s'agit là que d'une compétence potestative. En principe, les pourparlers ont lieu oralement (RUTZ/ROTH, art. 132 n. 14). La comparution des intéressés à la séance de conciliation n'est pas obligatoire (RUTZ/ROTH, art. 132 n. 13).

En l'espèce, aucune séance de conciliation n'a été organisée par l'OP Sarine entre la poursuivante et les poursuivis. Certes, la communauté n'est composée d'aucun autre membre que les poursuivis, mais cet état de fait ne saurait dispenser de procéder conformément à la réglementation légale, pas plus que le domicile des débiteurs à l'étranger. Cela étant, devant la Chambre de céans, la créancière a d'emblée déclaré qu'au vu du comportement passé des débiteurs, qui cherchent par tous les moyens à reporter le moment où ils seront appelés à acquitter leur dette, elle n'était pas disposée à engager des pourparlers avec A. _____ et B. _____. Dans ces conditions, force est de constater que la conciliation a échoué.

1.2 De leur côté, interpellés par la Chambre de céans en application de l'art. 9 al. 1 et 3 OPC, les poursuivis ont indiqué avoir presté un acompte de CHF 200'000.- sur leur dette et proposé d'acquitter le solde par le versement de onze acomptes mensuels, sollicitant dans le même temps l'octroi d'un sursis à la réalisation en application de l'art. 123 LP.

Aux termes de l'art. 123 al. 1 LP, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes, et s'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. On ne saurait considérer que le poursuivi a un droit à obtenir un sursis. L'office des poursuites dispose à cet égard d'un pouvoir d'appréciation (cf. BETTSCHART, *in* CR LP, 2005, art. 123 n. 7). Le préposé fixe le montant des acomptes et la date des versements; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP). Par ailleurs, le préposé modifie sa décision d'office, ou à la demande du créancier ou du débiteur, dans la mesure où les circonstances l'exigent. Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5 LP), quelle que soit la cause du retard. Dans ce cas, l'office des poursuites doit procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant, et n'est pas habilité à fixer au poursuivi un nouveau délai de paiement (cf. BETTSCHART, art. 123 n. 22; SUTER, *in* BSK SchKG I, 2^e éd. 2010, art. 123 n. 35).

Au vu de ce qui précède, il appartient à l'OP Sarine, et non à la Chambre de céans, d'examiner si le débiteur a rempli les conditions posées par l'art. 123 al. 1 LP et de fixer le montant des acomptes et la date des versements. Dans l'hypothèse où l'OP Sarine accorderait le sursis sollicité, le moindre retard dans le versement des acomptes conduira immédiatement à la réalisation des biens saisis. De plus, si l'OP Sarine refuse d'accorder ledit sursis, il sera également procédé à la réalisation des biens saisis. Dans ces conditions et afin d'éviter tout retard et report supplémentaire, il convient de fixer dès maintenant le mode de réalisation comme demandé par l'OP Sarine dans sa requête du 6 octobre 2017.

1.3 L'art. 132 LP donne compétence à l'autorité de surveillance pour fixer le mode de réalisation d'une part dans une société. L'autorité doit décider en tenant compte autant que possible des propositions des intéressés (art. 10 al. 2 OPC). En l'espèce, il n'y a pas eu d'autres propositions que la demande de dissolution de la communauté et la liquidation du patrimoine commun.

L'autorité peut ordonner la vente aux enchères, confier la réalisation à un gérant ou prendre toute autre mesure (art. 132 al. 3 LP). L'OPC prévoit toutefois des mesures plus précises qui restreignent le pouvoir attribué à l'autorité de surveillance par l'art. 132 al. 3 LP. Ainsi, en vertu de l'art. 10 al. 2 OPC, l'autorité de surveillance doit décider, en tenant compte autant que possible des propositions des intéressés, si la part de communauté saisie doit être vendue aux enchères comme telle ou s'il y a lieu de procéder à la dissolution de la communauté et à la liquidation du patrimoine commun conformément aux dispositions qui régissent la communauté dont il s'agit. Dans la règle, la vente aux enchères ne doit être ordonnée que si la valeur de la part saisie peut être déterminée approximativement au moyen des renseignements obtenus lors de la saisie ou au cours des pourparlers amiables (art. 10 al. 3 OPC). L'ordre de procéder à la dissolution et à la liquidation du patrimoine commun doit être assorti de l'obligation pour les créanciers poursuivants de faire l'avance des frais de la procédure de partage, l'office devant les avertir qu'à défaut pour eux de s'exécuter, la part de communauté sera vendue aux enchères (art. 10 al. 4 OPC). Le choix entre les deux modes de réalisation relève de l'opportunité (ATF 135 III 179 consid. 2.1).

En l'espèce, il est peu probable qu'un étranger à la communauté investisse dans l'achat d'une des parts saisies. De plus, les parts des deux membres de la société simple ont été saisies, de sorte que la réalisation porte en toute hypothèse sur l'ensemble du patrimoine saisi. Dans de telles circonstances, la dissolution et la liquidation de la société simple doivent être ordonnées. Compte tenu de ce qui a été exposé sous consid. 1.2, cette décision ne prendra effet que si le sursis à la réalisation n'est pas accordé ou est devenu caduc.

2. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

(dispositif en page suivante)

la Chambre arrête:

- I. La dissolution et la liquidation de la société simple formée par A. _____ et B. _____ et propriétaires communs des immeubles correspondant aux art. ccc RF D. _____ et fff RF G. _____, qui forment une propriété connue sur le nom de "I. _____", sont ordonnées.

Cette décision ne prendra effet que si le sursis à la réalisation n'est pas accordé ou est devenu caduc.

- II. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.

- III. Notification.

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 22 mars 2018/lfa/dbe

La Présidente

La Greffière