



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

CPF 19 / 2024
eff. susp. 20 / 2024

Présidente a.h. : Nathalie Brahier
Juges : Sylviane Liniger Odiet et Daniel Logos
Greffière : Julie Comte

ARRÊT DU 11 AVRIL 2024

dans la procédure de plainte déposée par

A. _____,

- représenté par **Me Mathias Eusebio**, avocat à Delémont,

plaignant,

contre

l'Office des poursuites et faillites de U. _____, U. _____,

intimé,

concernant

la décision du 29 février 2024 de l'Office des poursuites et faillites de U. _____ – vente aux enchères publiques du domaine agricole B. _____, fixée au 16 avril 2024.

Vu les réquisitions de poursuite en réalisation de gage immobilier déposées le 4 novembre 2019 auprès de l'Office des poursuites et faillites de U. _____ (ci-après : l'intimé ou l'Office), par la banque C. _____) AG, à l'encontre d'A. _____ (ci-après : le plaignant ou le débiteur), pour une créance incorporée dans des cédules hypothécaires, avec un capital nominal total de CHF 784'000.00, grevant les parcelles n^{os} xxx. _____, yyy. _____ du ban de V. _____ et zzz. _____ du ban de W. _____ (poursuite n° 21913798 – domaine B. _____ ; PJ 1 intimé), ainsi que pour une créance incorporée dans des cédules hypothécaires, avec un capital nominal total de CHF 455'000.00, grevant les parcelles n^{os} aaa. _____ du ban de V. _____ et bbb. _____ ss du ban de W. _____ (poursuite n°21913797 – domaine D. _____ ; PJ 2 intimé) ;

Vu les réquisitions de vente des biens immobiliers susmentionnés qui s'en sont suivies le 3 novembre 2020 (CPF 12 & 13 / 2023, PJ 2 intimé ; CPF 35 / 2023, PJ 2 intimé) ;

Vu le rapport d'expertise rendu le 26 janvier 2021 par le Service de l'économie rurale, selon lequel la valeur vénale du domaine B. _____ est estimée à CHF 1'465'000.- (CPF 12 & 13 / 2023, PJ 14 plaignants) ;

Vu les conditions de vente immobilière aux enchères déposées par l'Office le 23 mars 2023 dans la poursuite n° 21913798, fixant la date des enchères publiques au 25 avril 2023 (PJ 3 intimé) ;

Vu la décision du 24 avril 2023, par laquelle l'intimé a reporté la vente aux enchères du domaine B. _____ à une date ultérieure (CPF 12 & 13 / 2023, PJ 1 plaignants et PJ 2 plaignant) ;

Vu l'annulation de cette décision par arrêt du 28 novembre 2023 de la Cour des poursuites et faillites (CPF 12 & 13 / 2023) ;

Vu la communication du 29 février 2024 par laquelle l'intimé a averti le plaignant de la fixation au 16 avril 2024 de la vente aux enchères publiques du domaine B. _____, étant notamment précisé que le bien immobilier a été estimé par expertise à CHF 1'465'000.- et que les conditions de vente, l'état des charges, ainsi que le rapport d'expertise, seront déposés et donc consultables auprès de l'Office dès le 2 avril 2024 (PJ 1 plaignant) ;

Vu la publication parue dans la FOSC du ..., selon laquelle la vente aux enchères publiques du domaine B. _____ aura lieu le 16 avril 2024 (Feuille officielle suisse du commerce (fosc.ch)) ;

Vu la plainte du 14 mars 2024, et son complément du 22 mars 2014, aux termes de laquelle le plaignant conclut à l'annulation de la décision du 29 février 2024 de l'intimé et à la fixation de la vente du domaine B. _____ à réception de l'expertise du domaine D. _____, sous suite des frais et dépens ; le plaignant requiert encore l'octroi de l'effet suspensif à la plainte, avec jonction des frais et dépens au fond ; premièrement, il reproche à l'intimé de s'être contenté de la valeur d'estimation du bien immobilier concerné au lieu de fixer la mise initiale à CHF 1.9 mio, au motif qu'une offre a été déposée à concurrence de ce montant ; deuxièmement, il estime qu'au vu de leurs liens étroits, ses deux domaines agricoles, à savoir B. _____ et D. _____, doivent être vendus simultanément, afin d'en obtenir le meilleur prix, et qu'à cet effet, il est nécessaire d'attendre la réalisation de l'expertise du domaine D. _____ ; troisièmement, il allègue qu'une offre orale devrait parvenir prochainement à l'Office en vue de l'acquisition simultanée desdits domaines agricoles ;

Vu la prise de position du 26 mars 2024 de l'intimé, qui conclut préalablement, au renvoi de la cause au Tribunal de première instance, et, principalement, au refus de l'octroi de l'effet suspensif, ainsi qu'au rejet de la plainte, le tout sous suite des frais et dépens ; il considère que la plainte doit être transmise au Tribunal de première instance, comme objet de sa compétence, dès lors que la présente procédure a pour objet une question d'appréciation, qui est celle de savoir si la dissolution de l'unité économique engendre une forte diminution de la valeur au sens de l'art. 108 ORFI ; l'intimé estime par ailleurs que la plainte est tardive, et donc irrecevable, puisque que le plaignant n'a pas contesté les conditions de vente, qui ne prévoyaient pas de vente en bloc, déposées en 2023 et identiques à ce jour ; enfin, il est d'avis

que les deux domaines sont exploitables de manière indépendante et qu'il n'existe aucun élément permettant d'admettre une forte diminution de leur valeur, au sens de l'art. 108 ORFI, en cas de vente séparée de ceux-ci, de sorte que les conditions pour une vente en bloc ne sont pas réalisées ; l'intimé précise encore n'avoir formellement reçu aucune offre d'achat de gré à gré portant sur les deux domaines agricoles ;

Vu la détermination spontanée du 10 avril 2024 du plaignant aux termes de laquelle il confirme ses conclusions ; il se prévaut de travaux qui devraient être réalisés sur le domaine de B._____, travaux qui auraient été mentionnés à un acheteur potentiel par l'Office et qui auraient découragé cet acheteur ; une remise en état s'impose dès lors avant la vente selon le plaignant ; il répète pour le surplus qu'une vente en bloc se justifie dès lors qu'elle est susceptible d'intéresser des agriculteurs provenant de l'extérieur du Jura qui disposent d'importants moyens financiers ; une offre de 3 mio pour l'ensemble du domaine a du reste été formulée auprès du plaignant ;

Vu l'édition des dossiers CPF 12 & 13 / 15 & 17 / 24 & 26 / 35 / 2023 dans la présente procédure par ordonnance présidentielle du 27 mars 2024 ;

Vu le dossier de la procédure ;

Attendu que la Cour de céans est compétente pour connaître des plaintes dans la mesure où les griefs soulevés ne se rapportent pas principalement à l'opportunité de la décision et qu'il ne s'agit pas de déterminer le minimum vital (art. 17 al. 1 LP et 18 ss LiLP) ;

Attendu que le moyen tiré de l'inopportunité d'une mesure n'existe que si l'autorité de poursuite dispose d'un pouvoir d'appréciation ; qu'un pouvoir d'appréciation est conféré aux organes de la poursuite par plusieurs dispositions de la LP ; que l'utilisation arbitraire du pouvoir d'appréciation constitue une violation de la loi ; que si l'autorité de poursuite fait usage d'un pouvoir d'appréciation que la loi ne lui confère pas ou n'use pas d'un pouvoir d'appréciation que la loi lui octroie, il y a violation de la loi (ERARD, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N° 19 ss ad art. 17 LP et les références citées) ;

Attendu que la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite a, dès le 1^{er} janvier 1997, assimilé formellement le grief d'excès ou d'abus du pouvoir d'appréciation à celui de violation de la loi en l'inscrivant à son art. 19 al. 1 LP (ATF 128 III 156 consid. 1b) ;

Attendu qu'il sied de ne pas confondre opportunité et pouvoir d'appréciation ; que lorsque se pose la question de savoir si l'Office a abusé de son pouvoir d'appréciation, il s'agit d'examiner s'il y a violation de la loi, si bien que la Cour de céans est compétente pour traiter la plainte reprochant à l'intimé d'avoir agi de la sorte ; qu'en l'occurrence, les questions à trancher sont celles de savoir s'il existe une unité économique entre les domaines agricoles du plaignant et, cas échéant, si sa dissolution engendre une forte diminution de la valeur au sens de l'art. 108 ORFI ; que celles-ci se rapportent, à l'évidence, à une vérification de la bonne application du droit et non pas à l'opportunité de la décision de l'intimé ; qu'autrement dit, il s'agit de déterminer si l'Office a violé l'art. 108 ORFI en ordonnant la vente aux enchères du domaine B._____ selon les conditions de vente susmentionnées et non pas d'examiner s'il s'agissait de la meilleure solution dans le cas d'espèce ; que l'intimé l'admet d'ailleurs dès

lors qu'il estime que « *les conditions pour une vente en bloc ne sont pas réalisées* », se rapportant ainsi lui-même aux conditions légales de la norme discutée ; que la compétence de la Cour de céans est par conséquent donnée au cas particulier et que la conclusion de l'intimé tendant au renvoi de la présente cause en première instance doit être rejetée ;

Attendu, selon l'art. 17 al. 2 LP, que la plainte doit être déposée dans les dix jours à compter de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure ;

Attendu qu'une plainte valablement motivée doit être déposée dans le délai légal, en sorte qu'une écriture complémentaire après l'expiration du délai de plainte ne peut plus être prise en considération (TF 5A_205/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.2 et la référence jurisprudentielle citée) ;

Attendu que les conditions de vente dûment publiées qui n'ont pas été attaquées dans le délai légal ni contestées lors de leur lecture avant l'ouverture des enchères ne peuvent plus être remises en question après l'adjudication (ERARD, op. cit., N 49 ad art. 17 LP et la référence jurisprudentielle citée ; cf. également TF 5A_780/2020 du 3 décembre 2020 consid.3) ;

Attendu, s'agissant de la recevabilité de la plainte, que les conditions de vente, peu importe qu'elles aient été modifiées ou non depuis la vente aux enchères annulée par l'Office en avril 2023, ont été – nouvellement – déposées le 2 avril 2024 (PJ 1 plaignant) ; que le plaignant, à qui elles ont été notifiées le 4 mars 2024, a déposé une plainte le 14 mars 2024, de sorte que le délai légal de l'art. 17 al. 2 LP est respecté ; qu'on ne saurait considérer, comme le prétend l'intimé, que le plaignant aurait dû contester la vente séparée de ses deux domaines agricoles au moment du premier dépôt des conditions de vente, soit celui qui a précédé la vente aux enchères annulée ; qu'en effet, une nouvelle vente implique un nouveau dépôt des conditions de vente et ainsi un nouveau droit pour les parties de déposer une plainte auprès de l'autorité de surveillance, ne serait-ce que parce qu'il s'agit d'une nouvelle mesure de l'Office, susceptible d'être attaquée par la voie de la plainte ; qu'un tel raisonnement irait d'ailleurs à l'encontre de l'esprit de la jurisprudence et de la doctrine, desquelles il ressort que les conditions de vente peuvent non seulement être attaquées par la voie de la plainte au moment de leur notification mais également être contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères, ce qui aurait encore laissé une possibilité au plaignant d'agir contre les conditions de vente ; qu'il n'est ainsi pas forclos ; que pour ces motifs, la plainte n'est pas tardive ;

Attendu, pour le surplus, que déposée dans la forme légale (art. 17 LP et 21 LiLP) par une personne disposant manifestement de la qualité pour agir, la plainte est recevable, de sorte qu'il convient d'entrer en matière ;

Attendu que la plainte permet que des décisions des organes de la poursuite ou de la faillite non encore entrées en force soient annulées, afin d'assurer l'application correcte de la loi tout au long de la procédure de poursuite ; qu'enfin, grâce à la procédure de plainte, les autorités de surveillance exercent leur devoir de contrôle sur les organes de la poursuite (ERARD, op. cit., N° 2 ad art. 17 LP) ;

Attendu, au cas particulier, qu'il s'agit singulièrement de déterminer si l'intimé pouvait vendre séparément les domaines agricoles B._____ et D._____, tous deux appartenant au plaignant et lui ayant été saisis dans le cadre de poursuites différentes ;

Attendu que l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être « la plus élevée possible » ; qu'elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères ; que tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable (TF 5A_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.2 et les références citées) ; que cela étant, on ne saurait reprocher à l'Office de se référer, lui aussi, au « point de repère » que constitue l'estimation de la valeur du domaine B._____, lorsqu'il s'agit de fixer une mise à prix indicative dans le cadre de l'établissement des conditions de vente de ce bien immobilier ; que l'Office n'a ainsi pas excédé son pouvoir d'appréciation en agissant de la sorte, ce d'autant plus que la valeur d'estimation d'un bien immobilier a précisément pour but de donner un cadre de référence aux potentiels acquéreurs ; que du reste, le plaignant n'établit aucunement par pièce l'offre de CHF 1.9 mio dont il se prévaut ;

Attendu, selon l'art. 108 al. 1 ORFI, que des immeubles donnés en gage séparément ne peuvent être vendus en bloc ou par lots que lorsqu'ils constituent une unité économique qui ne peut être démembrée sans forte diminution de valeur ;

Attendu que lorsque plusieurs immeubles ont été donnés en gage séparément, le créancier doit, s'il veut faire valoir ses créances garanties par gage par la voie de la réalisation forcée, introduire une poursuite séparée pour chacun des immeubles constitués en gage ; que des immeubles donnés en gage séparément doivent en règle générale également être réalisés séparément ; que ceci correspond au principe de la spécialité du gage des droits réels au sens de l'art. 797 CC ; que ce n'est qu'à titre exceptionnel que des immeubles donnés en gage séparément peuvent être réalisés en bloc ou par lots, parce qu'ils forment une unité économique et qu'un démembrement sans forte diminution de la valeur n'est pas possible ; que cette règle n'est pas uniquement dans l'intérêt des créanciers, mais également dans celui des débiteurs ; que lorsque la réalisation du gage conduit au désintéressement complet de tous les créanciers gagistes, le débiteur évitera le risque que ne soit intentée à son encontre une poursuite par voie de saisie ou de faillite (cf. également l'art. 158 al. 2 LP) ; que la notion d'unité économique était notamment utilisée en matière de droit des successions dans le domaine agricole avant l'entrée en vigueur de la version actuelle de l'art. 108 al. 1 ORFI ; qu'était considérée comme unité économique toute entreprise agricole qui pouvait être exploitée de manière rentable depuis un centre commun par les mêmes forces de travail et sans effort démesuré ; qu'en relation avec l'art. 108 al. 1 ORFI, la notion d'unité économique doit être interprétée de façon plus large ; que la caractéristique de l'exploitation commune ne doit pas nécessairement être remplie pour pouvoir admettre une unité économique en présence de plusieurs immeubles ; qu'une telle unité existe déjà lorsque l'unité spatiale ou fonctionnelle des immeubles engendre une valeur ajoutée qui se répercutera finalement aussi sur le produit de la vente ; qu'en ce sens, le TF a également considéré comme unité économique quatre terrains contigus sur chacun desquels se trouvait une maison individuelle ; que la question de savoir si la dissolution de l'unité économique engendre une forte diminution de la valeur doit être appréciée par l'office des poursuites (KREN KOSTKIEWICZ, Commentaire

ORFI, Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, 2012, N 1ss ad art. 108 ORFI et les références citées) ;

Attendu, au cas particulier, que bien que les parcelles appartenant au plaignant soient contiguës (cf. Géoportail SIT-Jura), il est douteux que l'on puisse considérer que les domaines B. _____ et D. _____ forment une unité économique pour les motifs qui suivent ; qu'il s'agit de domaines agricoles distincts ayant chacun ses propres bâtiments ; que chaque domaine est habité, respectivement exploité, par des individus différents, qui plus est impliqués dans un conflit notoire excluant toute forme de cohabitation ou de collaboration depuis plusieurs années (cf. not. CPF 12 & 13 / 15 & 17 / 24 & 26 / 35 / 2023), ce qui démontre leur indépendance l'un de l'autre ; qu'aussi, le plaignant lui-même n'a pas acquis les deux domaines simultanément, puisqu'il est propriétaire du domaine D. _____ depuis le 9 décembre 1999 déjà (PJ 2 intimé) et qu'il n'a acquis que bien plus tard le domaine B. _____ selon la promesse de vente et d'achat et droit d'emption du 12 mai 2016, qui prévoit une acquisition à compter du 1^{er} avril 2017 seulement (CPF 17 / 2023 PJ 6) ; que par ailleurs, les offres déposées jusqu'alors auprès de l'Office en vue de l'acquisition du domaine B. _____ dépassent largement sa valeur d'estimation (cf. CPF 12 & 13 / 2023) ; que dans pareilles circonstances, on ne saurait prétendre que l'on risque une forte diminution de la valeur dudit domaine s'il devait être vendu séparément, ce que le plaignant n'établit au demeurant pas, ni même n'allègue ; qu'en définitive, les conditions de l'art. 108 ORFI ne sont pas réalisées en l'espèce, si bien qu'il ne s'agit pas d'un cas où l'on devrait déroger au principe selon lequel des immeubles faisant l'objet de gage séparé doivent être réalisés séparément ; que partant, on ne saurait reprocher à l'intimé d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en organisant la vente du domaine B. _____ selon les conditions de vente attaquées ;

Attendu, enfin, que l'offre que le plaignant invoque en lien avec l'acquisition simultanée des domaines B. _____ et D. _____ n'est pas établie par pièce ; qu'il se contente de l'alléguer, ce qui ne saurait manifestement être suffisant ; qu'en tout état de cause, une telle offre n'aurait pas permis d'aboutir à un autre constat que celui qui précède, dès lors que la Cour de céans est d'avis que l'intimé n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en organisant une vente aux enchères publiques qui ne concerne que le domaine B. _____ ;

Attendu, pour l'ensemble de ces motifs, qu'il appert que la plainte est mal fondée et qu'elle doit par conséquent être rejetée ; point n'est pour le surplus nécessaire de se prononcer sur les nouveaux griefs allégués par le plaignant au-delà du délai de plainte, griefs du reste sans pertinence pour l'issue du présent litige ;

Attendu qu'au vu de ce qui précède, la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif devient sans objet ;

Attendu que la procédure de plainte devant l'autorité de surveillance est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP) ; qu'il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP) ;

**PAR CES MOTIFS
LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

rejette

la plainte du 14 mars 2024 ;

constate

que la requête du 14 mars 2024 tendant à l'octroi de l'effet suspensif est devenue sans objet ;

dit

que la procédure est gratuite et qu'il n'est pas alloué de dépens ;

informe

les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt :

- au plaignant, par son mandataire, Me Mathias Eusebio, avocat à Delémont ;
- à l'Office des poursuites et faillites de U._____, U._____ (avec copie de la détermination du 10 avril 2024).

Porrentruy, le 11 avril 2024

AU NOM DE LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

La présidente a.h. :

La greffière :

Nathalie Brahier

Julie Comte

p.o. Nathalie Stegmüller

Communication concernant les moyens de recours :

*Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de **10 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF).*

Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; il faut exposer en quoi l'affaire constitue une question juridique de principe (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF).

*Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste **Suisse** ou à une représentation diplomatique ou consulaire **suisse** (art. 48 al. 1 LTF).*