

## **BGE 135 III 28**

Bundesgericht (BGE), 2008-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_135\\_III\\_28](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_135_III_28)

FR: ATF 135 III 28

IT: DTF 135 III 28

### **Regeste**

Regeste Frist zur Verwertung von Grundstücken (Art. 133 Abs. 1 SchKG); Zwangsverwertung eines Grundstücks, welches Gegenstand eines Enteignungsverfahrens ist; Aufschub des Verwertungsverfahrens. Das Betreibungsamt kann die Verwertung eines Grundstücks nur aufschieben, wenn die Voraussetzungen des - aufgrund der Verweisung in Art. 143a SchKG anwendbaren - Art. 123 SchKG erfüllt sind oder wenn eine Beschwerde, eine Widerspruchsklage, eine Klage betreffend die Bestreitung des Lastenverzeichnisses oder ein anderes Verfahren hängig ist, welches die Verwertung des Grundstücks hindert. Das Enteignungsverfahren hat keine solche Wirkung (E. 3).

Regeste Délai de réalisation des immeubles (art. 133 al. 1 LP); réalisation forcée d'un immeuble objet d'une procédure d'expropriation; suspension de la procédure de réalisation. L'office des poursuites ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble. La procédure d'expropriation n'est pas considérée comme ayant un tel effet (consid. 3).

Regesto Termine per la realizzazione di fondi (art. 133 cpv. 1 LEF); realizzazione forzata di un fondo oggetto di una procedura di espropriazione; sospensione della procedura di realizzazione. L'ufficio di esecuzione può unicamente differire la realizzazione di un fondo nel quadro dell'art. 123 LEF, applicabile in virtù del rinvio contenuto nell'art. 143a LEF, o quando è pendente un ricorso o un'azione di rivendicazione o di contestazione dell'elenco oneri, o un'altra procedura che paralizza la realizzazione del fondo. La procedura di espropriazione non ha un tale effetto (consid. 3).

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

Sous l'angle des art. 123 et 133 LP, l'arrêt attaqué retient en substance qu'au stade actuel de la poursuite en cause, l'incertitude liée au sort de la procédure d'expropriation est de nature à influencer considérablement le prix de vente de l'immeuble à réaliser, cette procédure pouvant avoir pour effet l'expropriation matérielle ou formelle. Pour la cour cantonale, de telles conséquences sont assimilables aux éléments auxquels la loi accorde une importance dans le cadre de la vente aux enchères d'un immeuble et qui commandent BGE 135 III 28 S. 30 de surseoir à la vente tant que ces éléments ne sont pas connus ou déterminés. A cet égard, la procédure d'expropriation pendante devrait ainsi être assimilée aux procédures de revendication ou de contestation de l'état des charges, reconnues comme justifiant une telle suspension.

#### **E. 3.2**

En vertu de l' art. 133 al. 1 LP , les immeubles doivent être réalisés par l'office des poursuites trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser. Il s'agit là d'un délai d'ordre, dont la violation peut constituer un retard injustifié engageant la responsabilité du canton ( art. 5 LP ) et la responsabilité disciplinaire du préposé ( art. 14 al. 2 LP ). L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l' art. 123 LP , applicable par renvoi de l' art. 143a LP , ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble (arrêt 7B.83/2006 consid. 1.1 et les références citées). Sont considérées comme ayant un tel effet les procédures de purge hypothécaire au sens des art. 828 s. CC ( art. 153 al. 3 LP ), les mesures de blocage au registre foncier prises par le juge civil, le séquestre ordonné par le juge pénal en vue de confiscation, la procédure de conciliation engagée, dans le cadre de la réalisation d'une part de copropriété, en application de l'art. 73e de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RS 281.42) (cf. DENIS PIOTET, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 14 s. ad Intro. art. 133-143b LP et n. 4 ad art. 133 LP ). La simple expectative, au-delà du délai d'ordre de l' art. 133 LP , d'une plus-value résultant d'une future affectation partielle en zone à bâtir ne suffit pas (arrêt 7B.253/2002 du 20 décembre 2002, in Pra 2003 n° 160 p. 879).

### **E. 3.3**

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la recourante critique le point de vue soutenu par la cour cantonale. En effet, l'on ne se trouve pas dans l'un des cas légaux de sursis à la réalisation et la procédure d'expropriation ne figure pas au nombre des procédures considérées comme paralysant la réalisation de l'immeuble. Outre qu'elle est dépourvue de base légale, la suspension ordonnée en l'espèce a pour effet de repousser la réalisation de l'immeuble en cause à une date indéterminée, dès lors que la procédure d'expropriation initiée en 2001 ne se trouve actuellement qu'au stade de la mise en oeuvre de l'expert et qu'elle est donc loin d'être terminée, compte tenu des possibilités de compléments d'expertise et/ou BGE 135 III 28 S. 31 contre-expertises, et de recours contre les décisions à intervenir. Comme le relève à raison la recourante, l'incertitude liée au sort de la procédure d'expropriation n'est pas sans rappeler plutôt celle d'une expectative de plus-value résultant d'une éventuelle collocation future de l'immeuble en zone à bâtir, circonstance qui ne justifie pas, selon la jurisprudence susmentionnée, une suspension de la procédure de réalisation. Il s'ensuit que le recours doit être admis pour violation des règles fédérales relatives au délai de réalisation des immeubles ( art. 133 al. 1 LP ) et que la cause doit être renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle rende une nouvelle décision conforme à ces règles.

### **E. 3.4**

Les considérations ci-dessus suffisant à sceller le sort du recours, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs de la recourante, tirés de la violation du droit constitutionnel fédéral.