

# BGer 5A 672/2008 vom 10. Dezember 2008

Bundesgericht, 2008-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_672\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_672_2008)

FR: TF 5A 672/2008 du 10 décembre 2008

IT: TF 5A 672/2008 del 10 dicembre 2008

## Regeste

vente aux enchères d'un immeuble; suspension de la procédure | Droit des poursuites et faillites

## Erwägungen

### E. 1

L'arrêt attaqué confirme une décision de suspension de la procédure de plainte contre la publication de la vente aux enchères d'un immeuble dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage. Il s'agit d'une décision incidente en matière de poursuite pour dettes et de faillite ( art. 72 al. 2 let. a LTF ), contre laquelle le recours en matière civile est recevable sans égard à la valeur litigieuse ( art. 74 al. 2 let. c LTF) aux conditions des art. 92 et 93 LTF . Hormis les décisions préjudicielles et incidentes mentionnées à l' art. 92 al. 1 LTF , le recours en matière civile n'est recevable contre des décisions incidentes que si elles peuvent causer un dommage irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse ( art. 93 al. 1 LTF ). La notion de préjudice irréparable a été reprise de l' art. 87 al. 2 OJ , de sorte que la jurisprudence rendue au sujet de cette disposition (cf. les ATF 127 I 92 consid. 1c; 126 I 97 consid. 1b, 207 consid. 2 et les arrêts cités) peut être transposée pour l'interprétation de l' art. 93 al. 1 let. a LTF ( ATF 133 III 629 consid. 2.3; 134 III 188 consid. 2.1). En l'espèce, dès lors que la créancière n'aura plus la possibilité de faire contrôler la décision de suspension à l'occasion du recours contre la décision finale, elle est exposée à un risque de dommage irréparable au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF . Interjeté dans le délai de 10 jours ( art. 100 al. 2 let. a LTF ) par la créancière poursuivante ( art. 76 al. 1 LTF ) contre une décision rendue en dernière instance cantonale au sens de l' art. 75 al. 1 LTF , le présent recours en matière civile est donc recevable.

### E. 2

Formellement, l'arrêt attaqué confirme la suspension d'une procédure cantonale de plainte, qui est une décision de mesures provisionnelles au sens de l' art. 98 LTF (arrêt 5A\_244/2007 du 18 septembre 2007 consid. 2; Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4134). En réalité, il tranche fondamentalement la question du report de la réalisation forcée d'un immeuble, telle qu'elle est prévue par les art. 133 ss LP et 28 à 52 ORFI, en raison d'une procédure d'expropriation en cours d'instruction. La recourante n'est donc pas limitée, dans l'invocation de ses moyens, à la seule violation de droits constitutionnels ( art. 98 LTF ), mais elle peut faire valoir la violation du droit défini aux art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (

ATF 133 II 249 consid. 1.4.1; 130 III 136 consid. 1.4 in fine, 297 consid. 3.1). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une juridiction de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsqu'elles ne sont plus discutées devant lui ( ATF 134 III 102 consid. 1.1; 133 IV 150 consid. 1.2 p. 152). Il ne connaît de la violation de droits fondamentaux ou du droit cantonal que si ce grief a été soulevé et motivé par le recourant ( art. 106 al. 2 LTF ), les exigences de motivation correspondant à celles de l'ancien art. 90 al. 1 let. b OJ ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.2; 133 III 393 consid. 6 p. 397).

### **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 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 ORFI (cf. DENIS PIOTET, Commentaire romand de la LP, 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, publié 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 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.

#### **E. 4**

Les frais et dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.