

FR_GERICHTE 105 2025 139 vom 3. Februar 2026

FR Kantonsgericht, 2026-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_105_2025_139

FR: FR_GERICHTE 105 2025 139 du 3 février 2026

IT: FR_GERICHTE 105 2025 139 del 3 febbraio 2026

Erwägungen

E. 8

du bordereau de la plainte). C. Dans la poursuite en réalisation du gage immobilier introduite à l'encontre de B._____, l'Office des poursuites a mandaté H._____ SA afin de procéder à l'estimation des biens immobiliers formant C._____ dont il est copropriétaire avec A._____. Selon le rapport d'expertise du 12 août 2024, ces biens immobiliers ont été estimés au montant total de CHF 970'000.- (pce 6 du bordereau de la plainte). Ce rapport d'expertise a été adressé par l'Office des poursuites à B._____ par courrier du 19 août 2024 (pce 7 du bordereau de la détermination de l'Office des poursuites). D. Le 17 octobre 2024, E._____ SA a déposé, auprès de l'Office des poursuites, la réquisition de vente dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° ddd (pce 1 du bordereau de la détermination de l'Office des poursuites). E. Le 28 janvier 2025, après divers échanges avec la famille I._____, E._____ SA a retiré sa réquisition de vente du 17 octobre 2024, acceptant d'accorder un sursis temporaire aux plaignants pour permettre à ces derniers de trouver une solution de financement dans un délai échéant le 31 mai 2025. La créancière a précisé que si, passé ce délai, la totalité de la créance n'était pas remboursée, elle déposerait immédiatement une nouvelle demande de réalisation des biens immobiliers (pce 11 du bordereau de la plainte ; pce 3 du bordereau de la détermination de l'Office des poursuites). F. Le 14 juillet 2025, le Préfet du district de la Gruyère a rejeté la demande de permis de construire de F._____ et G._____ (pce 8 du bordereau de la plainte). F._____ a recouru le 27 août 2025 contre cette décision. Le recours est actuellement pendant devant la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal (dossier n° jjj) (pces 13 et 14 du bordereau de la plainte). G. Le 27 août 2025, sa créance n'ayant pas été remboursée dans le délai imparti aux plaignants, E._____ SA a déposé une nouvelle réquisition de vente dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° ddd (pce 4 du bordereau de la détermination de l'Office des poursuites). L'Office a avisé B._____ le 3 septembre 2025 de la réception de cette réquisition de vente, informant ce dernier que la date de la vente serait fixée ultérieurement (pce 3 du bordereau de la plainte). H. Le 1er décembre 2025, l'Office des poursuites a avisé B._____ de la publication de la vente aux enchères des immeubles C._____ (pce 2 du bordereau de la plainte). Ce document

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 comprend notamment la date de la vente aux enchères, fixée à K._____, et l'estimation du bien immobilier à CHF 970'000.-. I. Par mémoire du 10 décembre 2025, A._____ et B._____ ont déposé une plainte à l'encontre de la publication précitée du 1er décembre 2025. Dans un premier grief, ils reprochent à l'Office des poursuites d'avoir fixé une date pour la vente aux enchères des biens immobiliers avant de connaître l'issue du recours déposé au Tribunal cantonal contre la décision de refus du permis de construire. Or, selon les plaignants, si le permis de construire était octroyé, leurs

biens immobiliers auraient une valeur accrue (promotion immobilière / projet clés en mains). La décision du 1er décembre 2025 doit ainsi être annulée en tant qu'elle fixe les enchères à une date ne permettant pas de tirer le meilleur profit de la vente (art. 134 LP). Dans un second grief, les plaignants critiquent l'estimation immobilière, en ce sens qu'elle ne tient pas compte non plus de la procédure de permis de construire en cours et les possibilités constructibles. J. Le 23 décembre 2025, l'Office des poursuites s'est déterminé sur la plainte précitée et a conclu à son rejet. K. Par courrier du 5 janvier 2026, les plaignants ont fait usage de leur droit de réplique inconditionnel et ont répondu à la détermination de l'Office des poursuites. En substance, ils ont confirmé le contenu de leur plainte. en droit 1. 1.1. Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte 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 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). En l'espèce, les plaignants ont eu connaissance de la décision de l'Office des poursuites relative aux modalités de l'organisation de la vente aux enchères au plus tôt le 2 décembre 2025. Dès lors, la plainte du 10 décembre 2025 a été déposée en temps utile. Motivée et dotée de conclusions, elle est recevable en la forme. 1.2. Dans le cadre de la réalisation d'un bien objet d'une poursuite en réalisation de gage, à réception de la réquisition de vente, l'Office des poursuites ordonne l'estimation de l'immeuble grevé du gage. Il peut s'adjoindre des experts (art. 155 al. 1 et 97 al. 1 LP). L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires (cf. art. 9 al. 2 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI; RS 281.42]). Dans les dix jours, chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 9 al. 2 ORFI). En l'espèce, l'expertise de H. _____ SA a été notifiée aux plaignants à la fin du mois d'août 2024. Dès lors, la conclusion relative à ce qu'une nouvelle estimation de C. _____ soit effectuée dans

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 la poursuite n° ddd (conclusion n° 3) est manifestement tardive, de même que la demande de nouvelle estimation formulée à titre subsidiaire, de sorte que toutes deux sont irrecevables. Au demeurant, au moment où le rapport d'expertise immobilière a été rendu, la procédure relative à la demande de permis de construire était déjà en cours et connue des plaignants (not. allégué n° 7 de la plainte). Il ne s'agit pas d'un fait nouveau qui commanderait la mise en œuvre d'une nouvelle expertise. 2. 2.1. Selon l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. L'Office jouit d'une marge d'appréciation dans la perspective de réaliser l'immeuble de la manière la plus avantageuse (CR LP-Piotet, Art. 134 LP, N. 5). 2.2. Selon les plaignants, si le permis de construire était octroyé et le projet immobilier confirmé, cela leur permettrait d'obtenir davantage d'argent, dès lors que la vente aux enchères aurait lieu avec un accessoire important (promotion immobilière / projet immobilier clés en mains). Les plaignants rappellent que les normes de droit public, qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser, sont un critère susceptible d'influer sur le prix d'adjudication. Dès lors que les possibilités de construire influent sur le prix d'adjudication, il devrait, de l'avis des plaignants, en aller a fortiori de même d'un permis de construire visant justement à déterminer concrètement les possibilités d'utilisation du bien-fonds. Le fait qu'un terrain puisse être valorisé par une promotion immobilière, au travers d'une autorisation de construire, est un critère pertinent à prendre en

compte dans l'évaluation effectuée dans le cadre de l'ORFI. La publication du 1er décembre 2025 doit ainsi être annulée en tant qu'elle fixe les enchères à une date ne permettant pas d'escompter le résultat le plus avantageux, en violation de l'art. 134 al. 1 LP. Quant à l'Office des poursuites, ce dernier répond qu'un projet de construction ne constitue pas un « accessoire » de l'immeuble au sens du code civil et n'a dès lors pas à être pris en compte dans une estimation immobilière. Pour le reste, le fait que le recours jii soit tranché avant la date de la vente aux enchères n'a aucune incidence sur dite vente, dans la mesure où, quoi qu'il en soit, l'Office des poursuites ne pourra réaliser aux enchères publiques que C._____ dans l'état dans lequel ils se trouvent. Ne figurera, en aucun cas, un éventuel nouveau permis de construire, projet qui restera dans la propriété intellectuelle du plaignant, mais qui n'augmentera pas la valeur du gage en faveur du créancier hypothécaire. 2.3. Dans le cas d'espèce, la Chambre partage l'avis de l'Office des poursuites. En effet, elle relève tout d'abord que les plaignants, en imaginant obtenir un prix sensiblement supérieur après l'octroi du permis de construire, semblent confondre la valeur du permis de construire en lui-même, document permettant d'envisager une future construction sur un bien-fonds, avec la valeur de leur projet déjà concrétisé (cinq habitations individuelles groupées avec PAC et panneaux solaires) et existant sur un bien-fonds. En effet, dans le cas où le permis de construire était octroyé, encore faudrait-il construire les habitations précitées, avec les coûts et investissements qu'un tel ouvrage engendre. Il paraît ainsi peu vraisemblable qu'un futur acquéreur soit prêt à déboursier davantage d'argent pour l'achat d'une parcelle sur laquelle il lui serait ensuite imposé d'investir financièrement dans un projet immobilier qu'il n'a pas choisi. Quoi qu'il en soit, l'Office des poursuites ne peut pas contraindre un tiers à acquérir C._____ avec le projet d'une construction future imaginée par les anciens

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 propriétaires. C._____ seront effectivement vendus dans leur état actuel, que le permis de construire soit accordé ou non. Aussi, il apparaît bien plus avantageux de proposer C._____ à la vente sans imposer la réalisation d'un projet prédéfini sur ces parcelles. Cette manière de procéder est susceptible de susciter l'intérêt d'un plus grand nombre d'acquéreurs potentiels, ces derniers conservant la liberté de définir l'affectation de leur nouvelle acquisition et de requérir les permis idoines. De plus, dans la mesure où il n'est pas possible d'imposer au nouvel acquéreur de réaliser le projet de construction imaginé par les plaignants, les parcelles de ces derniers n'auront pas une valeur accrue du fait que ledit projet ait obtenu l'aval des autorités. En effet, le fait que les anciens propriétaires aient obtenu le permis de construire leur propre projet immobilier ne préjuge pas encore de l'obtention du permis de construire pour un projet différent, imaginé par le futur acquéreur, de sorte que l'obtention du permis de construire par la famille I._____ n'a aucun impact sur la valeur actuelle des C._____. Par conséquent, la Chambre constate que l'issue de la procédure actuellement pendante devant la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal n'aura aucune incidence sur la valeur des parcelles soumises à la vente. Dès lors, la publication de la vente aux enchères du 1er décembre 2025 dans la poursuite n° ddd est valable. La date fixée par l'Office des poursuites pour la vente aux enchères des biens immobiliers ne prête pas le flanc à la critique. Finalement, il n'appartient pas à la Chambre de céans de s'immiscer dans l'organisation des autres cours du Tribunal cantonal en leur indiquant quel(s) dossier(s) il convient ou non de traiter en priorité. Cette conclusion est également rejetée, pour autant que recevable. Il s'ensuit le rejet de la plainte. 3. Par le prononcé du présent arrêt, la requête d'effet suspensif devient sans objet. 4. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 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]). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Chambre arrête : I. La plainte est rejetée. Partant, la publication de la vente aux enchères des immeubles C. _____ dans la poursuite n° ddd du 1er décembre 2025 est valable. II. La requête d'effet suspensif est sans objet. III. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens. IV. 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 3 février 2026/egm La Présidente La Greffière-rapporteure

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