

# JU\_GERICHTE CPF 2024 16 vom 3. Mai 2024

JU Tribunal cantonal, 2024-05-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_CPF\\_2024\\_16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CPF_2024_16)

FR: JU\_GERICHTE CPF 2024 16 du 3 mai 2024

IT: JU\_GERICHTE CPF 2024 16 del 3 maggio 2024

## Regeste

19 ORFI - Libération de l'immeuble au jour de la vente | plainte

## Erwägungen

### E. 2

nos xxx.\_\_\_\_\_, yyy.\_\_\_\_\_ ss du ban de W.\_\_\_\_\_ et zzz.\_\_\_\_\_ du ban de X.\_\_\_\_\_ (poursuite n° www.\_\_\_\_\_ – domaine U.\_\_\_\_\_ ; PJ 1 intimé) ; Vu la réquisition de vente du bien immobilier susmentionné qui s'en est suivie le 3 novembre 2020 (CPF 15 & 17 / 2023 PJ 2 intimé) ; Vu les conditions de vente immobilière aux enchères déposées par l'Office le 23 mars 2023 dans la poursuite n° www.\_\_\_\_\_, fixant la date des enchères publiques au 25 avril 2023 (PJ 3 intimé) ; Vu le courriel du 23 avril 2023 que C.\_\_\_\_\_ a adressé, par l'intermédiaire de son mandataire, à l'intimé, en vue de lui annoncer qu'une offre comprise entre CHF 1'600'000.- et CHF 1'700'000.-, soit un montant correspondant à l'ensemble des dettes et frais faisant l'objet de la procédure de poursuite en réalisation de gage, serait déposée lors de la vente aux enchères publiques initialement fixée au 25 avril 2023 (CPF 15 & 17 / 2023 PJ 6 plaignants et PJ 1 et 2 plaignants du 27 juillet 2023) ; Vu la décision du 24 avril 2023, par laquelle l'intimé a reporté la vente aux enchères du domaine U.\_\_\_\_\_ à une date ultérieure (CPF 12 & 13 / 2023 PJ 1 plaignants, dossier édité dans CPF 15 & 17 / 2023), décision annulée par arrêt du 28 novembre 2023 de la Cour des poursuites et faillites (CPF 12 & 13 / 2023 édité dans CPF 15 & 17 / 2023) ; Vu la décision du 4 mai 2023 de l'intimé, par laquelle il a ordonné l'expulsion de C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ (ci-après : les plaignants), ainsi que l'évacuation de tous leurs biens et animaux, du domaine U.\_\_\_\_\_ dans les 10 jours suivant son entrée en force, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP et d'une évacuation forcée avec le concours de la force publique (CPF 15 & 17 / 2023 PJ 3 plaignants et PJ 2 plaignante) ; Vu l'annulation de cette décision par arrêt du 28 novembre 2023 de la Cour des poursuites et faillites (CPF 15 & 17 / 2023), confirmé sur recours par le Tribunal fédéral (TF 5A\_937/2023 du 6 février 2024) ; Vu la communication du 29 février 2024, par laquelle l'intimé a averti les plaignants de la fixation au 16 avril 2024 de la vente aux enchères publiques du domaine U.\_\_\_\_\_ les informant surtout que « l'immeuble devra être libéré pour le 16 avril 2024 au plus tard » (PJ 1 plaignants ; PJ plaignante) ; Vu la publication parue dans la FOSC du ..., selon laquelle la vente aux enchères publiques du domaine U.\_\_\_\_\_ aura lieu le 16 avril 2024 (Feuille officielle suisse du commerce (fosc.ch)) ; Vu les plaintes du 13 mars 2024, aux termes desquelles la plaignante et les plaignants concluent à titre principal, à l'annulation de l'ordre qui leur a été donné par l'intimé de libérer les lieux pour le 16 avril 2024 au plus tard, à titre éventuel, à la fixation d'un délai de trois mois après la tenue de la vente pour évacuer le domaine de U.\_\_\_\_\_ dans le cas où aucun des plaignants ne se porte acquéreur, et, à titre procédural et éventuel,

à la transmission des

### **E. 3**

plaintes au Tribunal de première instance pour le cas où elles relèveraient de sa compétence ; les plaignants concluent encore au versement d'une indemnité de dépens de CHF 1'000.- ; l'ensemble des plaignants se référant à l'arrêt rendu dans la cause CPF / 15 & 17 / 2023, par lequel la Cour de céans a annulé la décision de l'Office ordonnant l'expulsion des plaignants dans le cadre de la première vente aux enchères du domaine U. \_\_\_\_\_ et s'en prévalant pour faire admettre, en substance, qu'ils sont en droit de demeurer sur ledit domaine jusqu'au moment de sa vente, l'intimé n'étant pas habilité à leur ordonner de quitter les lieux au plus tard le 16 avril 2024 ; ils considèrent en effet que l'intimé doit agir après l'adjudication, ce d'autant plus que C. \_\_\_\_\_, titulaire d'un droit de préemption, pourrait acquérir le bien immobilier concerné, de sorte qu'une expulsion deviendrait sans objet ; en d'autres termes, ils estiment que la décision du 29 février 2024 de l'intimé revient à les expulser de manière anticipée ; Vu la requête d'octroi de l'effet suspensif à la plainte déposée par les plaignants le 14 mars 2024 ; Vu les prises de position du 26 mars 2024 de l'intimé, qui conclut préalablement à l'irrecevabilité des plaintes et, principalement, à leur rejet, le tout avec la condamnation des plaignants à payer tout ou partie des frais, voire une amende ; il conclut aussi au rejet de la requête d'octroi de l'effet suspensif ; l'intimé estime que les plaintes sont tardives, et donc irrecevables, puisque que les plaignants n'ont pas contesté les conditions de vente, qui ne prévoyaient pas l'octroi d'un délai après la vente pour libérer le domaine, déposées en 2023 et identiques à ce jour ; autrement dit, il considère que les conditions de vente sont entrées en force ; sur le fond, l'intimé est d'avis que les plaignants ne sont plus en droit de demeurer dans les locaux occupés dès le jour de la vente, relevant que la propriété passe à l'acquéreur dès l'adjudication et qu'autoriser les plaignants à rester dans les locaux, ne serait-ce que pour un bref délai, porterait gravement préjudice aux intérêts de ce dernier (intérêts hypothécaires, paiements directs, culture), sans compter ceux du débiteur, puisque l'occupation des locaux est susceptible d'influencer – négativement – les potentiels acquéreurs ; l'intimé constate qu'en tout état de cause, aucune norme ne lui permettrait de prévoir un tel droit d'occupation ; enfin, il reproche aux plaignants d'avoir agi de manière téméraire, voire en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, en revendiquant un droit qui ne repose sur aucune base légale ; Vu l'ordonnance de jonction des procédures CPF 16 / 2024 et 17 & 18 / 2024 du 27 mars 2024 ; Vu l'édition du dossier CPF 15 & 17 / 2023 dans la présente procédure par ordonnance présidentielle du 10 avril 2024 ; Vu les observations finales déposées le 15 avril 2024 par l'intimé, se rapportant essentiellement à la recevabilité de la plainte ; Vu l'ultime détermination déposée par les plaignants en date du 19 avril 2024, accompagnée d'une pièce justificative ; Vu l'absence de prise de position de la plaignante dans le délai imparti à cet effet ;

### **E. 4**

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, 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 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 (Pauline ERARD, in Commentaire romand Poursuite et

faillite, 2005, 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 ont été – nouvellement – déposées le 2 avril 2024 (Feuille officielle suisse du commerce (fosc.ch)) ; que les plaignants, à qui l'information relative à la vente du domaine U.\_\_\_\_\_ le 16 avril 2024 est parvenue le 4 mars 2024, ont déposé une plainte le 14 mars 2024 contre la lettre-décision de l'intimé du 29 février 2024, objet de la présente procédure, de sorte que le délai légal de l'art. 17 al. 2 LP paraît à première vue respecté ; qu'il semble peu concevable, comme le prétend l'intimé, que les plaignants soient forclos au seul motif qu'ils n'ont pas contesté l'absence d'octroi d'un délai pour libérer ledit domaine après la vente 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 aux plaignants d'agir contre les conditions de vente ; que dans ces conditions, il semble douteux que les règles de l'art. 65 al. 2 ORFI, applicable en cas de modification des conditions de vente dans le cadre de nouvelles enchères ensuite de demeure de l'adjudicataire pour le paiement du prix, puissent s'appliquer par analogie au cas particulier, contrairement à ce que soutient l'intimé, étant donné qu'il s'agit d'un stade plus avancé de la procédure, auquel une adjudication a déjà eu lieu, et que le délai dans lequel doivent intervenir les nouvelles enchères est particulièrement court (cf. art. 64 al. 1 ORFI : moins d'un mois), ce qui ne correspond que peu au cas d'espèce au vu du report des enchères (et non de nouvelles enchères) d'une année ; que la question peut toutefois demeurer ouverte dès lors que la plainte doit être rejetée pour les motifs qui suivent ;

## **E. 5**

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, en l'espèce, qu'il s'agit singulièrement de déterminer si l'intimé était en droit d'inviter les plaignants à quitter les lieux au plus tard le jour de la vente aux enchères du domaine U.\_\_\_\_\_ ; Attendu qu'il ressort de la prise de position du 18 avril 2024 de C.\_\_\_\_\_ que ce dernier a acquis le domaine avec son frère lors de la vente aux enchères et que, au vu de ces éléments, il laisse le soin à la Cour de céans de décider si la procédure est devenue sans objet ou si une décision au fond doit tout de même être rendue ; Attendu qu'aux termes de l'art. 242 CPC, applicable à titre de droit cantonal supplétif (art. 20a al. 3 LP et 22 LiLP), si la procédure prend fin pour d'autres raisons sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle ; qu'en l'espèce, au vu de la procédure de recours introduite au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillite du 11 avril 2024, portant sur les conditions de vente du domaine U.\_\_\_\_\_ il paraît prématuré de constater que la présente procédure de recours est devenue sans objet (cf. CPF 19 / 2024 ; TF 5A\_252/2024) ; Attendu que selon l'art. 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une

indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe, ni de vider les lieux (ATF 131 III 241 consid. 2.3.4 et les références citées), contrairement à ce qui est prévu en matière de faillite (art. 229 al. 3 LP ; TF 5A\_937/2023 du 6 février 2024 consid. 5.1) ; qu'ainsi, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur peut continuer d'utiliser gratuitement les locaux commerciaux ou d'habitation dans la procédure de poursuite ; qu'il ne peut être contraint de quitter les lieux ; que, selon l'ATF 77 III 122, l'art. 19 ORFI s'applique également à la poursuite en réalisation du gage (art. 101 al. 1 ORFI) ; que la famille ou le partenaire enregistré est en principe également saisi(e) par l'art. 19 ORFI ; que cet article ne se limite pas à l'appartement conjugal au sens de l'art. 169 CC, mais comprend en revanche également les locaux commerciaux ; qu'au demeurant, contrairement à l'art. 169 CC, les locaux commerciaux servant exclusivement à l'exercice de la profession ou du métier d'un conjoint entrent dans le champ d'application de l'art. 19 ORFI ; que, dans ce contexte, se pose la question de savoir si, par exemple, l'épouse vivant séparément du débiteur (y compris les enfants) peut gratuitement utiliser l'immeuble saisi ; qu'eu égard aux nombreuses dispositions « protectrices » existant en droit civil et en matière d'exécution forcée, en particulier celles concernant le logement familial (art. 169 CC, 266m CO, 153 LP, etc.), concernant les actes juridiques entre conjoints, l'utilisation à titre gratuit doit, selon la doctrine, être interprétée généreusement (cf. également art. 88 ORFI) ; que la possibilité d'utiliser l'immeuble gratuitement existe au plus tard jusqu'à la réalisation de l'immeuble ; que, par réalisation, il faut, selon la doctrine, entendre le moment des enchères (art. 656 al. 2 CC) ; que le transfert de propriété met fin au régime de l'art. 19 ORFI ; que, dès ce moment, le débiteur et sa famille peuvent être contraints d'évacuer l'immeuble utilisé à titre gracieux ; que l'office des poursuites reste en règle générale responsable de la gérance légale également après les enchères,

## **E. 6**

jusqu'à la réquisition d'inscription au registre foncier concernant le transfert de propriété (art. 66 et 67 ORFI) ; que l'adjudicataire de l'immeuble acquiert certes, conformément à l'art. 656 al. 2 CC, la propriété déjà avant l'inscription, mais il ne peut disposer de l'immeuble qu'après l'inscription effective au registre foncier ; que cette circonstance, et en particulier les coûts pouvant découler d'une procédure d'expulsion, doivent être pris en considération dans l'élaboration des conditions de vente ; que, souvent, d'entente avec l'adjudicataire, l'autorité chargée de la vente aux enchères laisse à l'adjudicataire le soin d'entreprendre les démarches civiles correspondantes (MARKUS ZOPFI, Commentaire ORFI, Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, 2012, Nos 1, 4 et 6 ad art. 19 ORFI et les références citées ; TF 5A\_937/2023 précité) ; qu'autrement dit, l'office est compétent pour requérir l'expulsion du débiteur qui refuserait de quitter les lieux après l'adjudication, ce jusqu'à l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, 2006, N° 597) ; Attendu que la Cour de céans a constaté, dans son arrêt du 28 novembre 2023 (CPF 15 & 17 / 2023), confirmé par arrêt du 6 février 2024 du Tribunal fédéral (5A\_937/2023), qu'A.\_\_\_\_\_ est l'épouse du débiteur et qu'à ce titre, bien que les intéressés vivent séparément, la plaignante peut, au sens de l'art. 19 ORFI, utiliser gratuitement l'immeuble saisi, ce d'autant plus que le domaine U.\_\_\_\_\_ constitue son lieu de travail ; que la vente aux enchères dudit domaine a été ajournée ; qu'elle a été nouvellement fixée au 16 avril 2024 ; qu'il est rappelé que le débiteur et sa famille peuvent utiliser l'immeuble gratuitement au plus tard jusqu'à la réalisation de l'immeuble ; qu'en l'occurrence, ce moment correspond au 16 avril 2024, soit au moment

des enchères publiques ; qu'ainsi, en formulant sa communication du 29 février 2024 selon les termes « l'immeuble devra être libéré pour le 16 avril 2024 au plus tard », l'intimé a parfaitement respecté les règles applicables en la matière ; qu'en effet, le droit des plaignants de demeurer dans les locaux existe au plus tard jusqu'au moment de l'adjudication, soit le 16 avril 2024, et l'intimé les a invités à libérer l'immeuble au plus tard jusqu'à cette date ; que si le droit d'utiliser et de rester dans l'immeuble saisi vaut jusqu'au moment des enchères (cf. TF 5A\_937/2023 précité consid. 5.2), a contrario, il n'existe plus dès ce même moment ; qu'autrement dit, par son acte du 29 février 2024, l'intimé n'a qu'avisé les plaignants de l'extinction de leur droit de se prévaloir de l'art. 19 ORFI dès le jour des enchères publiques, les invitant à agir en conséquence ; qu'il sied de remarquer que l'intimé n'a pas contraint les plaignants à évacuer les lieux mais leur a tout au plus rappelé leur obligation légale en les invitant à libérer les locaux ; qu'enfin, que C.\_\_\_\_\_ puisse acquérir (respectivement ait acquis) le domaine ne saurait être pertinent en l'espèce puisqu'il n'empêche que, peu importe l'issue de la vente aux enchères, les plaignants ne pourront plus se prévaloir d'un droit de rester sur le domaine fondé sur l'art. 19 ORFI, étant rappelé que le transfert de propriété met fin au régime de l'art. 19 ORFI ; Attendu, pour ces motifs, qu'il appert que les plaintes sont mal fondées ; Attendu qu'il convient de rappeler encore que le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes ; que le droit de faire administrer des preuves suppose toutefois que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits par

#### **E. 7**

le droit cantonal ; que par ailleurs, cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (TF 2P.171/2004 du 6 septembre 2004 consid. 2.2 ; 5A\_279/2009 du 14 juillet 2009 consid. 2.1 ; voir également : TF 9C\_581/2012 du 23 novembre 2012 consid. 3 et la référence citée : ATF 131 I 153 consid. 3) ; Attendu, au vu de ce qui précède, que la requête de l'intimé tendant à l'édition de divers dossiers, à laquelle aucune suite n'a été donnée dans le cadre de l'instruction, doit être rejetée, faute de pertinence ; Attendu, s'agissant de la conclusion subsidiaire des plaignants, qu'elle n'est aucunement motivée ; que pourtant, concernant le contenu de la plainte, l'exposé des moyens peut être sommaire, voire maladroit, pourvu que le but poursuivi soit visible ; qu'une critique intelligible et explicite de l'acte de poursuite attaqué est suffisante, même en l'absence de conclusions formelles ; que les autorités de surveillance doivent interpréter, rectifier, corriger les conclusions prises ; [...] que le motif du recours doit être mentionné, sans qu'il soit nécessaire de mentionner précisément l'article de loi violé (ERARD, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N°32ss ad art. 17 LP) ; que conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 20a al. 3 LP précité, le recours doit être motivé et contenir des conclusions ; que l'application des maximes inquisitoires et d'office ne dispense pas le recourant de motiver son recours (cf. pour la procédure d'appel ATF 147 III 176) ; qu'en l'occurrence, les plaignants réclament subsidiairement un délai de trois mois depuis l'adjudication pour libérer les locaux, sans dire mot au sujet de cette conclusion ; qu'en pareilles circonstances, la Cour de céans est tout bonnement dans l'impossibilité d'en saisir le fondement ; que la conclusion subsidiaire des plaignants doit en conséquence être

déclarée irrecevable, faute de motivation ; qu'en tous les cas, dans la mesure où le droit d'occuper l'immeuble s'éteint avec la réalisation de l'immeuble, il paraît difficilement concevable que l'intimé ait la compétence d'accorder un délai pour évacuer l'immeuble ; Attendu, pour l'ensemble de ces motifs, que les plaintes doivent être rejetées, dans la mesure de leur recevabilité ; Attendu qu'au vu de ce qui précède, la procédure relative 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) ;

#### **E. 8**

PAR CES MOTIFS LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES rejette les plaintes du 13 mars 2024, dans la mesure de leur recevabilité ; constate que la procédure relative à l'octroi de l'effet suspensif est devenue sans objet (CPF 18 / 2024) ; dit que la procédure est gratuite et qu'il n'est pas alloué de dépens ; informe les parties des voies et délais de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : - à la plaignante, U. \_\_\_\_\_ ; - aux plaignants, par leur mandataire, Me Manfred Bühler, avocat à Bienne ; - à l'Office des poursuites et faillites V. \_\_\_\_\_ ; avec copie pour information au débiteur, B. \_\_\_\_\_, par son mandataire, Me Mathias Eusebio, avocat à Delémont. Porrentruy, le 3 mai 2024 AU NOM DE LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES La présidente a.h. : La greffière : Nathalie Brahier Julie Comte

#### **E. 9**

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).

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