

NE_GERICHTE ASLP.1994.48 vom 17. August 1994

NE Tribunal cantonal, 1994-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ASLP.1994.48_d19940817

FR: NE_GERICHTE ASLP.1994.48 du 17 août 1994

IT: NE_GERICHTE ASLP.1994.48 del 17 agosto 1994

Regeste

Avance de frais de réalisation d'un immeuble saisi.

Erwägungen

E. 3

al. 1 dernière phrase OCF 1). L'article 135 al. 2 LP fait exception à cette règle en ce qui concerne les frais de la réalisation forcée des immeubles. Cet article dispose, en effet, que les conditions de vente doivent indiquer "les frais à la charge de l'adjudicataire". Toutefois, cette disposition exceptionnelle n'est pas applicable à toute procédure de réalisation, mais seulement à celles qui aboutissent à une adjudication valable (ATF 61 III 145 cons. 2, JT 1936 II 40). b) L'article 49 ORI dispose que notamment les frais de réalisation doivent être supportés par l'adjudicataire en sus du prix de l'adjudication. Pour apprécier la notion de frais de réalisation, au sens de cette disposition, il faut avoir en vue que les frais de cette réalisation forcée, lorsqu'elle aboutit à une adjudication, à compter du dépôt de la réquisition de vente, ne sont pas à la charge du débiteur et que les frais avancés par le créancier doivent lui être intégralement remboursés. Il s'ensuit que les frais à charge de l'adjudicataire ne se limitent pas aux frais ordinaires de la réalisation, mais qu'ils s'étendent aux frais extraordinaires tels que ceux qui résultent de l'ajournement de la vente et d'une nouvelle publication, par suite d'une contestation de l'état des charges, d'une plainte à laquelle l'autorité attache des effets suspensifs, ou de l'annulation de l'adjudication en cas de folles enchères (ATF 61 III 148). c) Cependant, en certaines circonstances, l'adjudicataire n'a pas à supporter tous les frais de la réalisation. C'est le cas notamment lorsqu'un sursis est accordé au débiteur après la publication de la vente. Selon l'article 32 al. 1 ORI, une fois la vente ordonnée, le débiteur ne peut obtenir qu'elle soit différée (art. 123, 133 al. 2 LP) qu'à condition de payer immédiatement, outre l'acompte fixé, les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente. Il résulte de cette disposition que l'adjudicataire ne peut être tenu de supporter les frais qui ont dû être renouvelés pour remettre la procédure en train jusqu'au stade où elle se trouvait avant l'interruption du cours de la réalisation. Il doit en être de même quand le créancier qui a fait une réquisition de vente la retire ultérieurement puis la renouvelle (ATF 61 III 149). Par ailleurs, les frais peuvent être mis à la charge du créancier saisissant. Ainsi en est-il lorsque l'adjudication ne peut être obtenue en raison du principe de couverture instauré par l'article 126 LP. Selon cette disposition, l'objet mis en vente est adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant (al. 1). S'il n'est fait aucune offre suffisante, la poursuite cesse quant à l'objet mis en vente (al. 2). En pareil cas, les frais ne sauraient être mis à la charge du débiteur (et ainsi indirectement à celle des créanciers-gagistes) ni en vertu de l'article 68 LP, qui traite d'une manière générale des frais de la poursuite, ni en vertu de l'article 144 al. 3 LP, lequel mentionne en particulier les frais

de réalisation en rapport avec la vente des biens saisis. Ils demeurent bien plutôt à la charge du créancier saisissant lorsque la réalisation s'est révélée caduque au regard de l'article 126 LP . Ce créancier doit ainsi supporter le risque qu'il n'y ait pas de réalisation, comme en cas de retrait de poursuite ou d'extinction de la poursuite sans réalisation ni distribution (ATF 116 III 28 et la référence).

E. 4

a) En l'espèce, on ne voit pas que puisse être exclu le cas où le créancier saisissant doit supporter à tout le moins une partie des frais de la réalisation de l'immeuble en cause. Aussi est-ce à juste titre que l'office opposant a prévu qu'une avance de frais pourra en principe être exigée de lui en cas de réquisition de vente. b) Le montant de l'avance de frais est une question d'appréciation. L'obligation de faire une telle avance, selon l'article 68 LP , concerne les frais effectifs des opérations qui incombent à l'office ou, s'ils ne peuvent être fixés exactement, les frais présumés (ATF 85 III 81 cons. 3 , JT 1959 II 92-93). Contrairement à ce que laisse entendre le plaignant, le montant de l'avance de frais exigible n'est donc pas fonction de la somme que fait valoir le créancier saisissant. En l'espèce, il n'y a aucune raison de mettre en doute l'estimation des frais par l'office opposant qui dit s'être fondé sur les derniers décomptes d'immeubles mis en vente par lui. Il est de notoriété que de telles ventes sont actuellement nombreuses et fréquentes, si bien que, fondée sur l'expérience récente, l'évaluation des frais présumés est aisée et fiable.

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