

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.24 vom 16. Oktober 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2012.24

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.24 du 16 octobre 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.24 del 16 ottobre 2012

Regeste

Contenu des conditions de vente. Le créancier gagiste peut demander la double mise à prix de l'immeuble lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une autre charge foncière ou d'un droit personnel annoté sans son consentement. _____ Par arrêt du 5 mars 2013 (Réf.: [ASSLP.2012.11]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites; arrêt non publié.

Volltext

A.

Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier introduite par B. SA, la créancière a requis la vente forcée des immeubles formant les articles no ***, , , , et du cadastre de X. en no *** du cadastre de Y.. L'office a communiqué à A., en sa qualité de fermière, les conditions de vente (datées du 20 mars 2012) des immeubles dont la vente aux enchères était prévue le 20 avril 2012.

B.

Le 31 mars 2012, A. saisit l'Autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites d'une plainte, en concluant à la modification des conditions de vente du 20 mars 2012. Elle reproche d'abord à l'office d'avoir indiqué que le bail à ferme dont elle est titulaire venait à échéance en 2012, alors que cette dernière avait été fixée au 31 décembre 2040. Elle estime ensuite que les conditions de vente aurait dû prévoir une clause d'indemnisation en cas de vente sans les charges, soit sans le bail à ferme. Elle fait également valoir que le point 10.1 des conditions de vente ne prévoit pas de montant minimum alors que la précédente version prévoyait des minima pour chaque objet à vendre. Elle fait finalement grief à l'office d'avoir modifié le chiffre 20 des conditions de vente du 8 mars 2012 relatif aux hypothèques légales. Elle sollicite enfin l'effet suspensif à sa plainte.

C.

Dans ses observations du 16 avril 2012, l'office des poursuites conclut au rejet de la plainte et s'en remet à l'appréciation de l'autorité de céans s'agissant de la question de l'effet suspensif. Il fait valoir en bref que les arguments liés au bail à ferme agricole sont hors de son domaine de compétence dans la mesure où ces questions sont réglées dans la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA), du 4 octobre 1985. Il relève par ailleurs que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la double mise à prix est possible tant pour les baux à loyer que les baux à ferme agricole. Enfin, l'office considère que le chapitre lié aux hypothèques légales a été établi conformément aux dispositions légales.

D.

L'effet suspensif a d'ores et déjà été octroyé par décision du 16 avril 2012.

E.

Dans ses observations du 14 mai 2012, B. SA, créancière gagiste, conclut au rejet de la plainte et à ce que l'autorité de céans fixe une date de vente aux enchères dans les meilleurs délais. Elle fait valoir en substance que les conditions de vente reprennent les informations annotées au registre foncier s'agissant de la durée du bail à ferme agricole et que les conséquences de la double mise à prix ne sont pas de la compétence des autorités de LP. Elle relève également que les conditions de vente ■ contrairement à ce que soutient la plaignante ■ prévoient un montant minimum à atteindre. S'agissant des questions soulevées en rapport avec les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs, B. SA considère que les conditions de vente respectent les dispositions légales.

F.

Dans ses contre-observations du 14 mai 2012, la plaignante a fait valoir que les conditions de vente relatives aux hypothèques légales favorisaient B. SA au détriment des bénéficiaires des hypothèques légales. Dans ses observations complémentaires du 29 mai 2012, elle a précisé que le registre foncier mentionnait un bail prolongé au 31 décembre 2040. Elle estime ensuite que les dispositions du Code des obligations sur la compensation l'emportaient sur celle de l'Ordonnance sur la réalisation forcée d'immeubles.

G.

Dans ses observations des 4 et 14 juin 2012, B. SA a considéré que les conditions de vente respectaient les dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée d'immeubles et que celles-ci n'avaient pas pour vocation de permettre à des personnes qui ne bénéficieraient pas des fonds ou du financement nécessaires à devenir adjudicataire des immeubles. Pour le surplus, elle a confirmé ses conclusions du 14 mai 2012.

Considérant en droit:

1.

Dirigée contre une mesure de l'office et interjetée dans les formes et délai légaux (art. 17 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite [LP]), la plainte est recevable.

2.

A teneur de l'art 140 LP, applicable à la réalisation d'un gage immobilier (art. 156 al. 1 LP), le préposé doit, avant de procéder aux enchères, dresser l'état de charges qui grèvent les immeubles en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier et les communiquer aux intéressés en leur assignant un délai pour former opposition (art. 34 à 44 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI]). Arrêtés par l'office des poursuites d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, les conditions de vente ne sont pas publiées, mais déposées, au moins 10 jours avant les enchères, au bureau de l'office ou chacun peut en prendre connaissance (art. 134 à 137 LP applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP). Le contenu des conditions de vente est fixé par le droit fédéral (art. 135 à 137 LP; art. 45 ss ORFI). L'office jouit pour le surplus d'une marge d'appréciation, dans la perspective de réaliser

l'immeuble "de la manière la plus avantageuse" (Piotet, Commentaire romand, Bâle 2005, no 5 ad art. 134, p. 631).

3.

La plaignante fait en premier lieu grief à l'office des poursuites d'avoir mentionné au chiffre 19 que le bail à ferme agricole dont elle est titulaire viendra à échéance en 2012, alors que le terme a été fixé au 31 décembre 2040.

Les conditions de vente du 20 mars 2012 (ch. 19) stipulent que "Madame A. est titulaire d'un bail à ferme en qualité d'exploitante agricole pour l'ensemble des biens-fonds et d'une durée de 15 ans, échéant au plus tôt en 2021. Le bail à ferme est prolongé pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2040". Ces précisions sont conformes aux extraits du registre foncier afférents aux parcelles concernées par la vente, qui mentionnent bien une échéance du bail à ferme au 31 décembre 2040. L'office a simplement encore mentionné l'échéance telle que prévue avant la prolongation de 30 ans faisant l'objet de la réquisition 871 du 21 décembre 2010 au registre foncier. Ainsi, contrairement à ce que soutient la plaignante, les conditions de vente mentionnent bien une échéance au 31 décembre 2040.

4.

La plaignante reproche ensuite à l'intimé de n'avoir pas prévu de dédommagement de la part de B. SA au cas où les immeubles devaient être vendus sans le bail à ferme agricole.

Aux termes de l'art. 142 LP, lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une charge foncière ou d'un droit personnel annoté sans le consentement d'un créancier gagiste de rang antérieur et que le rang antérieur du droit de gage résulte de l'état des charges, le créancier gagiste peut demander, dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges, que l'immeuble soit mis aux enchères avec ou sans la charge. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la double mise à prix est admissible aussi bien pour les baux à loyer ou à ferme annotés que pour ceux qui ne le sont pas (ATF 124 III 37). Le Tribunal fédéral a précisé dans un arrêt plus récent que les baux touchés par la double mise à prix ne s'éteignaient pas, mais passaient à l'acquéreur (ATF 125 III 123). L'adjudicataire qui acquiert un immeuble à la suite d'une double mise à prix dans une procédure d'exécution forcée peut ensuite résilier, à titre extraordinaire, un bail de longue durée pour le prochain terme légal (ATF 128 III 82). Ces questions relèvent cependant du droit civil et n'ont pas à être traitées dans le cadre d'une vente aux enchères publiques. Elles devront, le cas échéant, faire l'objet d'une procédure entre l'adjudicataire et le fermier (en l'occurrence la plaignante) devant une instance civile en application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA), du 4 octobre 1985.

5.

C'est également à tort que la plaignante fait grief à l'intimé de n'avoir pas fixé de prix minimum d'adjudication. Le chiffre 1 des conditions de vente prévoit en effet le montant minimum à atteindre pour l'adjudication de chaque bien-fonds. Conformément à l'article 126 LP, par renvoi de l'article 142a LP, les divers bien-fonds ne seront adjugés qu'à la condition que les offres soient supérieures au montant total des créances de droit de gage légal privilégié.

6.

La plaignante conteste ensuite le fait que les créanciers bénéficiant d'hypothèques légales d'artisan-entrepreneur soient, en cas d'adjudication en leur faveur, soumis aux mêmes règles qu'un tiers adjudicataire.

Aux termes de l'art. 106 ORFI, le montant que l'offre doit atteindre se calcule également selon l'art. 142a en relation avec l'art. 126 LP, ainsi que selon les art. 53, al. 1 et 105 ci-dessus, lorsque l'immeuble est grevé d'hypothèques au profit d'artisans ou d'entrepreneurs (art. 839 et s. CC). Mais les conditions de vente exigeront le paiement en espèces de toutes les créances garanties par ces hypothèques pour le cas où elles ne seraient pas intégralement couvertes (art. 840 CC). Dans la mesure où il est exclu de transférer à l'adjudicataire les créances hypothécaires en faveur des artisans et entrepreneurs, on doit exiger dans les conditions de vente le paiement en espèces au cas où elles ne seraient pas complètement couvertes (Conférence des proposés aux poursuites et faillites, Kurzkommentar zur Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23.4.1920 ad art. 106, p. 338). C'est dès lors à juste titre que l'office a, en application de l'art. 106 ORFI, prévu, dans les conditions de vente, que les acomptes mentionnés au chiffre 10.1 devaient être payés en espèces. S'agissant de l'argument lié aux dispositions relatives à la compensation, il sied de relever qu'elles ne trouvent pas application dans ce cadre, les conditions de vente devant être identiques pour tout adjudicataire. En outre, on relèvera que, contrairement à ce que soutient la plaignante, les conditions de vente du 8 mars 2012 avaient un contenu identique. Enfin s'agissant de l'argument selon lequel, elle serait contrainte de verser près de Fr. 400'000.- en plus que B. SA, l'autorité de céans peine à suivre le raisonnement effectué par la plaignante. En effet, que le bien soit adjugé à la plaignante ou à un tiers adjudicataire, les conditions de vente prévoient le paiement en espèce de la contre-valeur des productions des artisans et entrepreneurs dans l'hypothèse où les créances de ces derniers ne seraient pas couvertes. Quant à la précision apporté par l'intimé au chiffre 5 de ses observations du 16 avril 2012, elle signifie simplement que -conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 119 III 127, JdT 1996 II 86) - le paiement en espèces des créances non couvertes des artisans et entrepreneurs ne peut pas être mis à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente.

7.

Au vu de ce qui précède, la plainte est rejetée. Dans la procédure de plainte devant les autorités cantonales de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a, et 62, al. 2, OELP).

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance :

1. Rejette la plainte.
2. Dit qu'il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 16 octobre 2012

Thierry Grosjean

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