

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.7 vom 13. März 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2012.7

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.7 du 13 mars 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.7 del 13 marzo 2012

Regeste

Le plaignant ne peut pas soulever des griefs qu'il avait déjà pu soulever dans le cadre de la précédente procédure de plainte. Le délai de l'article 133 LP (réalisation des immeubles par enchères publiques) est une prescription d'ordre dont l'inobservation est sans effet sur la validité d'une réquisition de réaliser formée en temps utile. _____ Par arrêt du 12 avril 2012 (Réf.: [ASSLP.2012.3]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la décision de l'Autorité cantonale inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites; arrêt non publié. Par arrêt du 16 avril 2012 (Réf.: [5A_276/2012]), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé contre la décision du Tribunal cantonal.

Volltext

Arrêt du Tribunal fédéral

Arrêt du 16.04.2012 [5A_276/2012]

A.

Par courrier recommandé du 12 janvier 2012, l'Office des poursuites de La Chaux-de-Fonds (ci-après : l'office) a communiqué à A. un exemplaire de l'avis de publication de vente aux enchères des biens fonds xxx. du cadastre de Y. et *** du cadastre de Z., propriété de celui-ci, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage no 20640760, introduite par C. SA le 21 septembre 2006.

Outre la désignation des immeubles mis en vente (avec l'indication des valeurs, de l'estimation cadastrale et de l'expert), il est mentionné que la vente est fixée au 20 avril 2012.

B.

Par courrier du 18 janvier 2012 adressé à C. SA, créancière gagiste, A. a informé cet établissement que sa fille, B., entendait acquérir l'entier du domaine pour un prix supérieur à Fr. 500'000.-, ce qui permettrait d'honorer l'ensemble des prétentions de la banque. C. SA a répondu par courrier du 25 janvier 2012 que la réquisition de vente ne sera retirée qu'à la réception d'un montant de Fr. 450'975.90, représentant le montant dû à la banque, valeur au 29 février 2012. C. SA a toutefois précisé qu'à sa connaissance d'autres créanciers avaient requis la vente de l'immeuble de sorte que le seul retrait de C. ne serait pas de nature à stopper la procédure en cours.

C.

Le 26 janvier 2012, A. saisit l'autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites d'une plainte. En premier lieu, il se prévaut de divers vices de procédure : il

fait ainsi valoir n'avoir pas été informé de la réquisition de vente (art. 120 LP) et n'avoir jamais signé, ni vu le procès-verbal de saisie des immeubles (au sens de l'art. 112 LP). Il reproche également à l'office de ne pas lui avoir transmis une copie du procès-verbal au sens de l'art. 114 LP et de ne pas avoir notifié un commandement de payer à son épouse, alors que les immeubles en question servent d'habitation principale à la famille. Il invoque la nullité du jugement de mainlevée du 20 août 2007 rendu par le Tribunal civil T. au motif que ce dernier n'est pas signé. Le plaignant soutient en deuxième lieu que la réquisition de vente est caduque en invoquant l'art. 121 LP. Troisièmement, le plaignant considère que les réquisitions de vente des autres créanciers doivent également être examinées à la lumière de la présente plainte, en particulier en ce qui concerne le respect des délais. Il sollicite enfin l'octroi de l'effet suspensif à sa plainte.

D.

Dans ses observations du 17 février 2012, l'office intimé, qui conclut au rejet de la plainte, fait valoir en substance que les dispositions invoquées par le plaignant pour motiver les vices procéduraux ne s'appliquent pour la plupart pas à la procédure en réalisation de gage. S'agissant de l'absence de communication à l'épouse, il relève que celle-ci ne fait pas ménage commun avec le plaignant. Quant à la validité du jugement de mainlevée du 20 août 2007, l'office ne formule aucun commentaire, estimant que cette question ne relève pas de sa compétence.

E.

Dans ses observations du 27 février 2012, C. SA, créancière gagiste, conclut au rejet de la plainte et de l'effet suspensif et à ce que la date de la vente aux enchères publique fixée au 20 avril 2012 soit confirmée. Elle fait valoir en substance que la plainte n'a pour but que de retarder la vente aux enchères des biens immobiliers, dans le cadre d'une procédure initiée en octobre 2006. Elle relève que le plaignant se prévaut de vices procéduraux relatifs à la procédure de poursuite par voie de saisie, alors que dans le cas particuliers ce sont les dispositions relatives à la poursuite en réalisation de gage qui sont applicables. S'agissant de l'argument lié à la lenteur de la procédure, elle relève que c'est le plaignant lui-même qui l'a provoquée suite aux dépôts de plaintes successives. Enfin, s'agissant de l'absence de notification du commandement de payer à l'épouse, C. SA relève qu'il ressort des renseignements établis par les communes T. et de W. que l'épouse du plaignant n'est pas domiciliée à Y. et qu'elle ne l'était pas non plus au moment de l'introduction de la poursuite en réalisation de gage.

F.

Ces observations ont été transmises à l'office des poursuites et au plaignant qui n'ont pas formulé d'observations.

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.

Le plaignant se prévaut en premier lieu d'une série de vices de procédure en invoquant la violation de diverses dispositions relatives à la procédure de poursuite par voie de saisie. A cet égard, il y a cependant lieu de relever que, dans sa décision du 24 mars 2011 ■ relative au premier avis de publication de vente aux enchères daté du 12 mars 2010 des immeubles faisant l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier no 20640760 - l'Autorité cantonale supérieure de surveillance en matière de poursuites et de faillites a relevé ce qui suit :

"Or, il ressort des pièces déposées par C. SA, le 24 juin 2010, que la procédure de poursuite en réalisation de gage no 20640760 introduite auprès de l'Office des poursuites de Neuchâtel et T. a été correctement menée ■ le recourant ne prétend d'ailleurs pas le contraire. Un commandement de payer d'un montant de 220'000 et 113'175.55 francs avec intérêt à 5% dès le 1eraoût 2006 mentionnant comme débiteur A. et comme créancier C. SA a été notifié au mandataire du premier le 19 octobre 2006 (PL 1). Le commandement de payer indiquait comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation : "1) Montant dû, en capital, sur la céd. hyp. RF No 61.1972 réduite à la hauteur de la charge max. fixée selon décision du 31.01.2003 par la Commission foncière agricole et remise en pleine propriété selon acte de transfert du 24.5.2004. 2) Solde dû sur l'oblig. hyp. de CHF 130'000.00 constit. selon acte notarié Vincent Codoni du 04.09.2003. Créances dénoncées au remb. Le 1.05.05 pour le 1.08.06 et correspondant au solde dû sur le prêt hypothécaire à taux fixe No 0260/351032.H1R/0003 du 11.10.2004". Il indiquait comme désignation de l'immeuble les parcelles xxx. du cadastre de Y. et *** du cadastre de Z.. A. a fait opposition totale au commandement de payer, laquelle a été levée par décisions sur requête en mainlevée d'opposition du Tribunal civil du district de T. des 20 août et 14 décembre 2007 (PL 2 et 3). Le 22 février 2008, C. SA a adressé une réquisition de vente à l'office des poursuites (PL 4)."

L'Autorité supérieure de surveillance a dès lors constaté que la procédure de poursuite en réalisation de gage no 20640760, qui fait également l'objet de la présente plainte, a été correctement menée. Ce jugement du 24 mars 2011 a été confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 24 juin 2011 et a acquis force de chose jugée. L'autorité de céans est liée par ces constatations et ne saurait entrer en matière sur les griefs procéduraux soulevés par le plaignant. Ceux-ci auraient par ailleurs dû être soulevés par le plaignant dans le cadre de la précédente procédure de plainte.

3.

a) Le plaignant soutient en second lieu que la réquisition de vente déposée par C. SA à l'office des poursuites en date du 22 février 2008 est caduque.

Aux termes de l'art. 154 LP - applicable aux poursuites en réalisation du gage ■ le créancier peut requérir la réalisation d'un gage immobilier six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la notification du commandement de payer. Si opposition a été formée, ces délais ne courent pas entre l'introduction de la procédure judiciaire et le jugement définitif. Selon l'art. 133 LP, également applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, les immeubles sont réalisés par l'office des poursuites aux enchères publiques un mois au plus tôt, trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser. Le délai maximal de l'art. 133 LP est une prescription d'ordre, dont l'inobservation est sans effet sur la validité d'une réquisition de réaliser formée en temps utiles. Le délai est observé si, l'office des poursuites doit renvoyer la réalisation parce qu'une plainte a été

déposée (Gilliéron, Commentaire LP, no 29s ad art. 133, p. 612).

b) En l'espèce, le commandement de payer notifié le 19 octobre 2006 a été frappé d'opposition totale, laquelle a été levée par décisions sur requête en mainlevée d'opposition du Tribunal civil du district T. des 20 août et 14 décembre 2007. Ainsi, la réquisition de vente du 22 février 2008 est intervenue dans le délai légal. Quant au laps de temps relativement long qui s'est écoulé entre la réquisition de vente et la communication ■ pour la deuxième fois - de l'avis de publication de vente aux enchères, elle n'est imputable qu'au comportement procédurier du plaignant, qui est ainsi particulièrement malvenu de formuler des griefs à cet égard.

4.

Le plaignant fait enfin valoir que l'avis du 12 janvier 2012 mentionne uniquement C. SA comme créancier ayant requis la vente, alors que d'autres créanciers ont également requis la vente des immeubles litigieux. Selon lui, les réquisitions de vente de ces autres créanciers devraient également être examinées à l'aune de la présente plainte. Ce grief est mal fondé, dans la mesure où la vente des biens immobiliers dans le cadre de la procédure de réalisation de gage immobilier no 20640760 a été initiée par C. SA ainsi que le mentionne clairement l'avis du 12 janvier 2012.

5.

Manifestement infondée, la plainte, qui frise la témérité doit être rejetée. La présente décision rend la demande d'effet suspensif sans objet.

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

1. Rejette la plainte.

2. Dit que la demande d'effet suspensif est sans objet.

3. Dit qu'il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 13 mars 2012

Thierry Grosjean

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