

## **NE\_JURISPRUDENCE\_ADM DECI.2014.47 vom 20. Juni 2014**

Ne Jurisprudence Adm, 2014-06-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_jurisprudence\\_adm\\_DECI.2014.47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2014.47)

FR: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM DECI.2014.47 du 20 juin 2014

IT: NE\_JURISPRUDENCE\_ADM DECI.2014.47 del 20 giugno 2014

### **Regeste**

Lorsqu'un droit inscrit est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige au fond, si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication. En l'espèce, l'action en constatation introduite par l'un des créanciers influera manifestement sur le prix d'adjudication.

### **Volltext**

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

Dans le cadre de poursuites dirigées contre le poursuivi, l'office des poursuites a communiqué, le 31 mars 2014, à X. SA, en sa qualité de créancier saisissant, un exemplaire de la publication de vente portant sur les biens-fonds nos [a], [b], [c] et [d] du cadastre de A.. La date de la vente a été fixée au 27 juin 2014.

Le 25 avril 2014, un état des charges a été déposé concernant les immeubles susmentionnés. X. SA a formé opposition à ce dernier, contestant l'existence d'un droit de gage privilégié en faveur des créanciers B. et C. pour un montant total de Fr. 37'662.30.

Le 9 mai 2014, le procès-verbal de vente immobilière aux enchères a été déposé à l'office des poursuites et communiqué aux parties. Lesdites conditions prévoient à leur chiffre 1 que "l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant et dernier enchérisseur, à condition que son offre soit supérieure à CHF 430'427.35 (ce montant est provisoire du fait que la somme de CHF 48'293.15 représentant les créances de droit de gage privilégiées est contestée)".

Par courrier du 14 mai 2014, X. SA a demandé à l'office des poursuites de surseoir à la vente prévue le 27 juin 2014.

Par décision du 16 mai 2014, l'office des poursuites a refusé de surseoir à la vente au motif qu'il avait mentionné dans les conditions de vente que le montant de l'offre minimale était provisoire. Il a en outre considéré que le montant à couvrir était nettement inférieur à l'estimation officielle de sorte que le risque d'une non-adjudication était peu élevé.

B.

Le 21 mai 2014, X. SA saisit l'Autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites d'une plainte, en concluant, à l'annulation du procès-verbal de vente immobilière aux enchères de l'office des poursuites du 9 mai 2014 et de la décision du 16 mai 2014, et à ce qu'il soit ordonné à l'office des poursuites de surseoir à la vente aux enchères prévue le 27 juin 2014 jusqu'à droit connu sur le litige relatif à l'état des charges. Elle sollicite également l'octroi de l'effet suspensif.

C.

Dans ses observations du 3 juin 2014, l'office des poursuites a conclu au rejet de la plainte.

Considérant en droit:

1.

L'Autorité de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire (art. 17 LP, art. 4 LILP). La plainte doit être déposée dans les 10 jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

La décision de l'office des poursuites refusant de surseoir à la vente immobilière aux enchères, constitue une mesure sujette à plainte. Déposé en temps utile et dans les formes prescrites, la plainte est recevable.

2.

A teneur de l'art. 141 al. 1 LP, lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé. Il découle de cette disposition que l'ouverture de l'action en épuration des charges n'est pas, ipso jure, un obstacle à l'exécution de la réquisition de réaliser. La doctrine et la jurisprudence admettent par contre que l'influence sur une offre suffisante au sens des articles 142a al. 1 et 126 LP oblige de toute manière à la suspension (arrêt de l'Autorité de surveillance du canton de Genève, DAS 415/98; Piotet, in Commentaire romand LP, no 2 ad art. 141, p. 661; Feuz, in Basler Kommentar SchKG, 2ème éd. Bâle 2010, no 6 ad art. 141, p. 1315).

3.

En l'espèce, il ressort de la demande formée par les créanciers B. et C., dans le délai qui lui avait été imparti par l'office des poursuites pour ouvrir action en constatation de droit contre X. SA, que les demandeurs estiment que les créances fiscales à hauteur de Fr. 37'662.30 doivent être admises à l'état des charges à titre de droit de gage privilégié. Or, dans la mesure où la vente a été requise par un créancier saisissant, l'action en constatation introduite par B. et C. influera manifestement sur le prix d'adjudication. En effet, le montant de l'offre suffisante dépendra de l'admission ou non des créances fiscales litigieuses à titre de créances privilégiées.

4.

La requête d'effet suspensif est devenue sans objet.

5.

Des considérants qui précèdent il s'ensuit que la plainte doit être admise et il sera ordonné à l'office des poursuites de surseoir à la vente immobilière aux enchères publiques des biens-fonds nos [a], [b], [c] et [d] du cadastre de A. jusqu'à droit connu dans l'action en constatation de droit dirigée par B. et C. contre X. SA. 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 LP:

1. Déclare la requête d'effet suspensif sans objet.

2. Admet la plainte et annule la décision de l'office des poursuites du 16 mai 2014 et le procès-verbal de vente immobilière du 9 mai 2014.

3. Ordonne à l'office des poursuites de surseoir à la vente immobilière aux enchères publiques des biens-fonds nos [a], [b], [c] et [d] du cadastre de A., propriété du poursuivi, jusqu'à droit connu dans l'action en constatation de droit dirigée par B. et C. contre X. SA.

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

Neuchâtel, le 20 juin 2014

Alain Ribaux, conseiller d'Etat

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