

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_347/2015

Arrêt du 30 juin 2015

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président, Escher et Bovey.

Greffière : Mme Acharti.

Participants à la procédure

A.A. _____,
représenté par Me David Rosa, avocat,
recourant,

contre

Office des poursuites du canton de Neuchâtel, avenue L.-Robert 63, case postale 1204,
2300 La Chaux-de-Fonds.

Objet

sursis à la réalisation d'un immeuble,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal, Autorité supérieure de surveillance en matière de
poursuites et faillites, du 21 avril 2015.

Faits :

A.

A.a. Dans les poursuites n os 1, 2, 3, 4, 5 et 6, six réquisitions de poursuite [recte : de vente] ont été adressées à l'encontre de A.A. _____ par l'Office du contentieux général de l'Etat de Neuchâtel, les 16, 27 et 31 mai 2013, par C. _____, les 27 mai et 8 juillet 2013 et par D. _____ le 11 juillet 2013. Des avis de réception de la réquisition de vente ont été établis par l'Office des poursuites de U. _____. Les quatre premiers mentionnaient une somme - totalisant 1'150 fr. - à verser d'ici le 30 juin 2013 afin d'obtenir le sursis prévu à l'art. 123 LP. Les deux derniers mentionnaient que le sursis ne serait pas octroyé si les précédents n'avaient pas été respectés. Les montants précités n'ont pas été versés. Après avoir communiqué l'état des charges et les conditions de vente à A.A. _____ et avoir fait plusieurs publications dans les journaux, l'Office des poursuites a procédé à la vente aux enchères du bien-fonds n° yyyy du cadastre de U. _____, propriété de A.A. _____, le 14 novembre 2014, l'immeuble étant adjugé à B. _____ pour la somme de 460'000 fr.

A.b. Le même jour, A.A. _____ s'est adressé à l'Office des poursuites, demandant l'octroi d'un sursis au motif qu'il avait procédé à la vente d'un autre immeuble qui dégagerait un disponible de 306'626 fr. 71 qui lui serait versé le 15 janvier 2015 et qui lui permettrait de faire parvenir à l'Office des poursuites un montant de 100'000 fr. Le 14 novembre 2014 également, il s'est adressé à l'Autorité inférieure de surveillance des Offices des poursuites et des faillites du canton de Neuchâtel, en concluant à l'annulation à titre provisionnel et superprovisionnel de la vente aux enchères prévue ainsi qu'à l'annulation de toute décision de l'Office des poursuites qui refuserait d'octroyer le sursis à la réalisation du bien-fonds n° yyyy du cadastre de U. _____. Il y faisait valoir les mêmes motifs ainsi que le fait que la publication de la vente n'était pas intervenue selon les règles et la pratique habituelle.

A.c. Par courrier du 14 novembre 2014, l'Office des poursuites a fait savoir à A.A. _____ qu'en

vertu de l'art. 123 al. 5 LP, le " sursis est caduc de plein droit " et que tel était le cas, la mensualité de juin 2013, payable au plus tard au 30 juin 2013, n'ayant pas été versée. Il précisait par ailleurs que le montant de 100'000 fr. proviendrait d'une vente immobilière à terme conditionnée au versement du prix de vente de l'acheteur à A.A. _____, valeur 15 janvier 2015, et qu'il ne pouvait dès lors en tenir compte.

A.d. Par décision du 30 janvier 2015, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte et dit que la requête de mesures provisionnelles était devenue sans objet. Elle a rappelé que le sursis était caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps et qu'il résultait de l'avis avant réalisation des biens saisis, du 2 août 2013, que c'était suite au défaut de paiement des mensualités, avec échéance au 30 juin 2013, que le sursis qui avait été accordé devenait caduc, entraînant ainsi la vente de l'immeuble de A.A. _____. L'Office des poursuites n'était pas autorisé à fixer un nouveau sursis. Elle a considéré par ailleurs que dit office avait procédé à la publication de la vente dans les Feuilles officielles suisse du commerce et cantonale, le 15 août 2014, et sur son site Internet, le 26 septembre 2014. Des annonces avaient également été insérées dans l'Express et l'Impartial le 11 octobre 2014. Aucun manquement ne pouvait dès lors être imputé audit office.

A.e. Par arrêt du 21 avril 2015, le Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, en sa qualité d'Autorité supérieure de surveillance en matière de poursuites et faillites, a rejeté le recours interjeté par A.A. _____ contre la décision précitée.

B.

Par acte du 30 avril 2015, A.A. _____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de l'arrêt du 21 avril 2015. Il conclut à son annulation et à sa réforme en ce sens que la vente aux enchères du 14 novembre 2014 du bien-fonds n° yyyy du cadastre de U. _____ est annulée. Subsidiairement, il sollicite le renvoi de l'affaire à l'autorité précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des observations sur le fond n'ont pas été requises.

C.

Par ordonnance présidentielle du 21 mai 2015, la requête d'effet suspensif assortissant le recours a été admise.

Considérant en droit :

1.

Le présent recours a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 135 I 187 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité de surveillance statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le plaignant, qui a succombé devant la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ou par la motivation retenue dans la décision déférée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1). Cependant, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue l'exercice du pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui

auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 141 V 51 consid. 9.2 et les références).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influencer le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte, à savoir arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2), doit, conformément au principe d'allégation, démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation (art. 106 al. 2 LTF). Par ailleurs, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). Le recourant doit exposer dans quelle mesure les conditions nécessaires à une présentation ultérieure des moyens de preuve sont remplies (ATF 133 III 393 consid. 3).

3.

Dans un premier grief, le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir violé l'art. 123 LP et abusé de son pouvoir d'appréciation en laissant l'Office des poursuites procéder à la vente litigieuse, alors qu'il était manifeste - notamment eu égard aux garanties offertes à l'appui de sa requête de sursis, au fait que seule une mensualité n'aurait pas été payée dans le délai et à la plainte qu'il avait déposée contre le refus de surseoir à la vente - que dit office aurait dû octroyer le sursis requis, respectivement modifier celui précédemment accordé. Le refus de surseoir à la vente aux enchères constituait un "excès et un abus de pouvoir, devant être assimilé à la violation de la loi", qui justifiait l'annulation des enchères.

3.1.

3.1.1. L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP - qui s'applique à la réalisation des immeubles (art. 143a LP; arrêt 7B.30/2003 du 28 février 2003 consid. 2, publié in Pra 2003 (128) p. 680) - ou lorsqu'est pendante une plainte, une action ou toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble (ATF 135 III 28 consid. 3.2 et la référence).

3.1.2. Selon l'art. 123 al. 1 LP, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes et s'il s'engage à verser à l'office des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Un sursis à la réalisation ne peut être accordé qu'une fois dans la même poursuite (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, art. 89-158, 2000, n° 22 ad art. 123 LP). L'office fixe le montant des acomptes et la date des versements; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP); il a la compétence de modifier sa décision, d'office ou à la réquisition du poursuivant ou du poursuivi, pour l'adapter aux circonstances (art. 123 al. 5 1^{ère} phr. LP; GILLIÉRON, op. cit., n° 36 ad art. 123 LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5 2^{ème} phr. LP) et ce, quelle que soit la cause du retard (Gilliéron, op. cit., n° 38 ad art. 123 LP). Dans ce cas, l'office des poursuites doit procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant (arrêts 5A_858/2011 du 20 janvier 2012 consid. 2.1; 7B.83/2006 du 1^{er} juin 2006 consid. 1.2; Gilliéron, op. cit., n° 39 ad art. 123 LP et les arrêts cités).

L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Si le débiteur ne s'acquitte pas ponctuellement au jour fixé, l'office des poursuites n'est pas autorisé à le sommer de le faire dans un délai subséquent, ce sursis étant alors caduc (ATF 73 III 93 [95]; autorité cantonale de surveillance des offices de poursuites et faillites (GE), décision du 22 août 1963, in SJ 1965 I p. 156 consid. 3). De même, il ne suffit pas au poursuivi de verser l'acompte arriéré pour faire révoquer la réalisation (Gilliéron, op. cit., nos 22 et 39 ad art. 123 LP).

La décision de refuser le sursis requis, de l'accorder ou de fixer les modalités de son octroi peut faire l'objet d'une procédure de plainte et de recours aux autorités de surveillance. Dans la mesure où il s'agit de savoir si les décisions de l'office sont justifiées en fait (question d'opportunité et d'appréciation), seules les autorités cantonales de surveillance sont tenues de réexaminer la décision de l'office avec un plein pouvoir de cognition, le Tribunal fédéral faisant pour sa part preuve de

retenue (cf. supra consid. 2.1; Gilliéron, op. cit., n° 19 ad art. 123 LP et les arrêts cités; cf. ég. Suter, in Basler Kommentar, SchKG I, 2ème éd., 2010, n° 39 i.f. et n° 40 ad art. 123 LP). Le pouvoir d'appréciation de l'office lui permet notamment de refuser de renvoyer la réalisation en raison de circonstances déterminées, telles que la caducité du sursis dans de précédentes poursuites (Gilliéron, loc. cit.).

3.2. En l'espèce, après avoir correctement rappelé les conditions d'application de l'art. 123 LP, l'autorité cantonale a retenu que, malgré le fait que le débiteur proposait de verser un montant de 100'000 fr. d'ici au 15 janvier 2015, un nouveau délai de paiement ne pouvait être fixé dès lors que le sursis précédemment octroyé était caduc de plein droit. La plainte pendante ne justifiait pas non plus de surseoir à la réalisation, dans la mesure où elle avait précisément trait au point de savoir si un sursis devait être octroyé et qu'elle ne concernait pas les conditions prévues pour la réalisation.

On ne saurait à l'évidence dire que, par de telles considérations, l'autorité cantonale de surveillance a méconnu la loi ou abusé du pouvoir d'appréciation qui lui est réservé en la matière (cf. supra consid. 3.1). Au vu des principes rappelés ci-dessus, il est clair qu'aucun (nouveau) sursis ne saurait être accordé lorsque, comme en l'espèce, le débiteur ne respecte pas l'échéance de paiement de l'acompte fixé par l'office. Il est également constant que l'office ne peut réviser sa décision selon l'art. 123 al. 5 1ère phr. LP si le sursis est caduc au sens de l'art. 123 al. 5 2ème phr. LP. Pour le surplus, il ne résulte pas de l'arrêt cantonal que les créanciers poursuivants auraient donné leur accord à un sursis ou à une suspension, équivalant à un retrait de la réquisition de vente, de sorte que le recourant ne peut rien tirer de l'ATF 114 III 102 consid. 3 dont il se prévaut. Enfin, c'est à juste titre que l'autorité cantonale a qualifié de téméraire l'argument, à nouveau présenté en instance fédérale, consistant à soutenir que le dépôt de la plainte à l'origine de la présente procédure justifiait qu'il soit sursis à la vente. La plainte, formellement recevable et pour laquelle l'effet suspensif a été accordé, qui pourrait

commander le renvoi de la réalisation doit en effet porter sur les conditions de vente et/ou l'état des charges (Gilliéron, op. cit., n° 30 ad art. 133 LP). Or, en l'espèce, non seulement la plainte ne porte pas sur de tels objets, mais il ne résulte pas de l'arrêt cantonal que l'effet suspensif aurait été accordé.

A supposer qu'il eût fallu tenir compte de la requête de sursis querellée - ce qui apparaît exclu compte tenu de la caducité du sursis précédemment octroyé -, il convient de rappeler que dans la procédure de réalisation forcée des immeubles, le débiteur ne peut obtenir un sursis à la vente, une fois celle-ci ordonnée, qu'à condition de payer immédiatement l'acompte fixé (en application de l'art. 123 al. 1 LP) ainsi que les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente (art. 32 al. 1 ORFI; ATF 121 III 197 consid. 3; arrêt 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4.3), étant précisé que la requête de sursis ne saurait valablement être déposée le jour même de la vente; à cette échéance, seul un paiement de la dette dans son intégralité permet encore d'éviter la réalisation (Kuhn, in Commentaire ORFI, 2012, n° 1 ad art. 32 ORFI et les références). En l'occurrence, il va de soi que l'offre de cession de créance faite à l'office par le recourant le jour même de la vente aux enchères ne répond pas à ces exigences et n'aurait pu qu'être ignorée.

Infondé, le grief doit être rejeté.

4.

Dans un deuxième grief, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir jugé que la publication de la vente ne pouvait être considérée comme insuffisante. Il soutient que, s'agissant d'un bien immobilier estimé à 510'000 fr., l'Office des poursuites aurait " à tout le moins " dû procéder, " cas échéant ", à une deuxième publication dans les Feuilles officielles suisse du commerce et cantonale ainsi que, "en toutes hypothèses ", à plusieurs publications " dans l'ensemble de la presse locale et romande ". Il invoque une violation de l'art. 29 de la loi neuchâteloise d'introduction de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LILP; RS/NE 261.1).

Sous réserve d'hypothèses qui n'entrent pas en considération dans le cas présent (art. 95 let. c à e LTF), la violation du droit cantonal ne constitue pas un motif de recours. Le recourant peut certes faire valoir que la fausse application de ce droit enfreint le principe de l'interdiction de l'arbitraire ou un autre droit constitutionnel (ATF 140 I 320 consid. 3.1; 138 I 1 consid. 2.1 et les références) - grief qu'il doit motiver conformément aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 précité consid. 3.2; 140 I 252 consid. 3; 140 II 141 consid. 1.1) -, ce qu'il n'a toutefois pas fait dans le cas d'espèce. Le grief est donc irrecevable.

5.

Enfin, le recourant fait grief à l'Office des poursuites de ne pas avoir tenu compte du fait que l'immeuble litigieux servait d'habitation familiale et se trouvait sur les terres appartenant à l'hoirie A. _____, et de ne pas avoir consulté les autres héritiers. Outre que ce grief n'est pas dirigé contre les motifs de la décision déférée (cf. supra consid. 2.1), il se base sur des pièces nouvelles ainsi que sur des faits qui ne résultent pas de l'arrêt cantonal (cf. supra consid. 2.2). Le moyen est partant, là aussi, irrecevable.

6.

En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué au recourant, à l'Office des poursuites du canton de Neuchâtel et au Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, Autorité supérieure de surveillance en matière de poursuites et faillites.

Lausanne, le 30 juin 2015

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

La Greffière : Achtari