

Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI¹)

281.42

du 23 avril 1920 (Etat le 1^{er} janvier 2012)

Le Tribunal fédéral,

en application de l'art. 15 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP)²,

décrète ce qui suit:

Dispositions générales

Art. 1³

A. Domaine
d'application

¹ Sont soumis aux dispositions de la présente ordonnance les immeubles au sens de l'art. 655 du code civil (CC)⁴, lorsqu'ils sont situés en Suisse.

² La présente ordonnance ne s'applique pas à la réalisation des droits de propriété du débiteur sur les immeubles possédés en propriété commune (p. ex. immeubles compris dans une succession indivise); à cet égard, l'ordonnance du Tribunal fédéral du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés⁵ est applicable.

Art. 2⁶

B. ...

RO 36 433 et RS 3 109

¹ Abréviation introduite par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

² RS 281.1

³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁴ RS 210

⁵ RS 281.41

⁶ Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 3⁷

C. Réquisitions d'inscriptions et d'annotations au registre foncier
 I. Date de la réquisition

Les réquisitions d'inscriptions et d'annotations au registre foncier qui incombent aux offices de poursuites et de faillites doivent avoir lieu immédiatement après le dépôt de la demande présentée à cet effet ou de la réquisition de vente, ou après l'exécution de la saisie ou du séquestre. Même lorsque ces opérations font l'objet d'une plainte, la réquisition ne peut être différée que si et aussi longtemps qu'une ordonnance provisionnelle de l'autorité de surveillance a attribué effet suspensif à la plainte.

Art. 4

II. Compétence

Est compétent pour faire la réquisition l'office qui a procédé lui-même à l'opération en vertu de laquelle l'inscription est requise, même s'il n'a agi qu'à la demande d'un autre office. Dans ce dernier cas il adressera à cet office en même temps que les autres pièces le double portant récépissé de la réquisition (cf. art. 5 ci-après).

Art. 5⁸

III. Mode de la notification au registre foncier

La notification de la réquisition d'inscription ou de radiation aura lieu en deux doubles identiques du formulaire, soit par la poste conformément aux prescriptions en vigueur en matière de notification des actes judiciaires (art. 28 de l'ordonnance (1) du 1^{er} septembre 1967 relative à la loi sur le Service des postes⁹), soit par remise personnelle contre récépissé donné sur l'un des doubles. L'exemplaire muni du récépissé donné par le bureau du registre foncier sera conservé dans le dossier officiel de la poursuite ou de la faillite dont il s'agit.

Art. 6

IV. Restriction du droit d'aliéner
 1. Radiation

La radiation de l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner sera requise:

a. d'office:

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁹ [RO 1967 1447, 1969 393 1140, 1970 480 714, 1971 680 1717, 1972 2727, 1974 578 1977 2050, 1975 2033, 1976 962, 1977 2122, 1979 287 1180, 1980 2 777, 1981 1863, 1983 1656, 1986 39 991 1991 art. 45 ch. 2, 1987 440, 1988 370, 1989 565 764 1899, 1990 1448, 1992 94 1243, 1993 62 2473, 1994 1442 2788, 1995 5491, 1996 14 470 art. 55 al. 2, 1997 270 1435. RO 1997 2461 art. 13 let. a]. Voir actuellement: l'O du 26 nov. 2003 (RS 783.01).

- 1.¹⁰ lorsque la saisie ou le séquestre est tombé à la suite d'une revendication d'un tiers qui n'a pas été contestée selon la procédure prévue aux art. 106 et suivants LP;
 2. lorsque la poursuite est éteinte ensuite de réalisation de l'immeuble ou de paiement;
 3. lorsque le prix de vente de l'immeuble, pour le paiement duquel un terme avait été accordé, a été payé;
 4. lorsque, pour un motif quelconque, une participation à la saisie tombe; toutefois dans ce cas la radiation ne se rapporte qu'à l'annotation de la participation à la saisie;
 - 5.¹¹ lorsque le séquestre tombe parce que la poursuite ou l'action n'a pas été requise dans le délai prescrit;
 - 6.¹² lorsque le débiteur fournit des sûretés selon l'art. 277 LP.
- b. A l'instance du débiteur poursuivi, s'il fait l'avance des frais nécessaires et fournit la preuve:¹³
1. que la saisie provisoire est tombée par suite de l'admission de l'action en libération de dette;
 2. que la saisie est tombée à la suite d'un procès en revendication;
 - 3.¹⁴ que le séquestre a été levé à la suite d'une procédure d'opposition ou en vertu de toute autre décision judiciaire;
 - 4.¹⁵ que la poursuite a été annulée ou suspendue par ordonnance définitive du juge rendue en vertu de l'art. 85 ou 85a LP ou qu'elle est éteinte, le créancier n'ayant pas requis la vente dans le délai légal.

Art. 7¹⁶

2. Compétence Est compétent pour requérir la radiation l'office prévu à l'art. 4.

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

A. Réalisation dans la poursuite par voie de saisie

I. Saisie

1. Exécution de la saisie

Art. 8

A. Etendue et exécution de la saisie

L'office procède à la saisie sur la base des mentions du registre foncier; il invite le débiteur à y assister (art. 91 LP) et il inscrit au procès-verbal de saisie autant d'immeubles qu'il est nécessaire, d'après l'estimation, pour couvrir la créance en capital, intérêts et frais (art. 97 LP).

Art. 9

B. Estimation

¹ L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. Les créances garanties par gage qui sont révélées par le registre foncier doivent être indiquées sommairement, sans que d'ailleurs il y ait lieu d'introduire une procédure de revendication en ce qui les concerne.

² Dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17, al. 2, LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation.¹⁷

Art. 10

C. Immeubles inscrits au nom d'un tiers

¹ Les immeubles inscrits au registre foncier au nom d'un autre que le débiteur ne peuvent être saisis que si le créancier rend vraisemblable, ou bien:

- 1.¹⁸ que (par occupation, succession, expropriation, exécution forcée, jugement), le débiteur a acquis la propriété sans inscription au registre foncier (art. 656, al. 2, CC¹⁹); ou bien
2. qu'en vertu du régime matrimonial l'immeuble répond des dettes du débiteur poursuivi; ou bien
3. que l'inscription au registre foncier est inexacte.

¹⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁹ RS 210

² Dans ces cas l'office doit, aussitôt après la saisie, introduire la procédure de revendication.

Art. 11

D. Parties
intégrantes et
accessoires de
l'immeuble
I. Généralités

¹ Les choses qui, d'après l'usage local, font partie intégrante de l'immeuble ou en sont des accessoires ne sont pas mentionnées dans le procès-verbal de saisie; elles sont comprises de plein droit dans la saisie de l'immeuble.

² Par contre, les choses mobilières qui sont mentionnées au registre foncier comme accessoires (art. 805, al. 2 et 946, al. 2, CC²⁰) ou dont la qualité d'accessoires peut prêter à des doutes seront portées comme tels au procès-verbal de saisie, chacune d'elles étant estimée séparément. Lorsqu'il a été produit au registre foncier un état spécial (inventaire) des accessoires et qu'il correspond aux objets existants, ceux-ci peuvent être désignés et estimés sommairement par catégories avec référence à l'état spécial.

³ Si l'un des intéressés demande que d'autres objets encore soient portés au procès-verbal de saisie en qualité d'accessoires, il devra être fait droit à cette demande.

⁴ Les contestations relatives à la qualité de parties intégrantes ou d'accessoires seront tranchées dans la procédure d'épuration de l'état des charges (cf. art. 38, al. 2, ci-après).²¹

Art. 12

II. Saisie séparée
des accessoires

¹ Les accessoires d'un immeuble ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble que si le débiteur et tous ceux dont les droits résultent du registre foncier (créanciers gagistes, etc.) sont d'accord.

² Si les accessoires saisis et réalisés indépendamment de l'immeuble faisaient l'objet de mentions au registre foncier, l'office remettra au bureau du registre foncier, après la réalisation, la liste de ces objets afin qu'ils soient radiés au registre comme accessoires.

Art. 13

E. Titres de gage
créés au nom du
propriétaire²²

¹ Si le débiteur est en possession de titres de gage créés sur l'immeuble au nom du propriétaire lui-même et s'ils n'ont pas été saisis parce qu'ils étaient insuffisants pour couvrir la créance faisant l'objet de la poursuite, l'office les conservera sous sa garde pendant la durée de la saisie (art. 68, al. 1, let. a, ci-après).

²⁰ RS 210

²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

²² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

² Après la saisie de l'immeuble, une saisie des titres de gage créés au nom du propriétaire est exclue.²³

Art. 14

F. Fruits

¹ La saisie de l'immeuble comprend de plein droit (art. 102, al. 1, LP) les récoltes pendantes ainsi que les loyers et fermages courants. Ces objets ne seront donc pas indiqués spécialement dans le procès-verbal de saisie, et tant que la saisie de l'immeuble durera, ils ne pourront plus être saisis séparément. Toutefois, il sera fait mention des contrats de bail à loyer ou à ferme dans le procès-verbal de saisie.

² Si, avant la saisie de l'immeuble, les fruits ou les loyers et fermages sont saisis séparément, les créanciers gagistes en seront informés comme cela est prescrit pour la saisie de l'immeuble (art. 15, al. 1, let. b, ci-après).

Art. 15

G. Avis

¹ Immédiatement après la saisie (provisoire ou définitive), l'office devra:²⁴

- a.²⁵ Requirir du bureau du registre foncier compétent l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner conformément aux art. 960 CC²⁶ et 101 LP; il devra également communiquer au bureau du registre foncier toute participation, définitive ou provisoire, d'un nouveau créancier à la saisie (art. 101 LP).
- b. Donner connaissance de la saisie aux créanciers gagistes ou à leurs représentants inscrits au registre foncier, ainsi que, le cas échéant, aux locataires et fermiers, en attirant l'attention des premiers sur les dispositions des art. 102, al. 1, 94, al. 3, LP et 806, al. 1 et 3, CC et en avisant les locataires et fermiers que, à l'avenir, les loyers et fermages ne pourront être payés valablement qu'en mains de l'office (art. 91, al. 1, ci-après).
- c. S'il existe une assurance contre les dommages, donner connaissance de la saisie à l'assureur et attirer son attention sur le fait que, d'après l'art. 56 de la loi fédérale du 2 avril 1908 sur le contrat d'assurance²⁷, jusqu'à nouvel avis il ne pourra plus s'acquitter valablement qu'en mains de l'office; si dans la suite la saisie tombe (pour cause de retrait ou d'extinction de la

²³ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

²⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

²⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

²⁶ RS 210

²⁷ RS 221.229.1

poursuite, de paiement, etc.) sans qu'il ait été procédé à la réalisation, l'office en informera sans délai l'assureur (art. 1 et 2 OSAss²⁸).

² Il sera fait mention de ces avis dans le procès-verbal de saisie.

³ En cas d'urgence, l'annotation de la restriction du droit d'aliéner devra être requise (let. a ci-dessus) avant même que le procès-verbal de saisie ait été dressé.

2. Administration

Art. 16

A. Durée et exercice en général

¹ Tant que la saisie subsiste, l'office pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble (art. 102, al. 3, LP), à moins que celui-ci soit en la possession d'un tiers revendiquant.

² L'office est chargé de la gérance même lorsque, avant la saisie, le débiteur l'a confiée à un tiers. Il en demeure chargé même pendant une suspension provisoire de la poursuite (art. 57 et s. LP et sursis concordataire) et pendant la durée d'un sursis accordé au débiteur conformément à l'art. 123 LP (art. 143a LP).²⁹

³ Sous sa responsabilité l'office peut confier à un tiers la gérance et la culture, et même charger le débiteur de la culture. Dans ce dernier cas, le débiteur n'a cependant pas droit à une rémunération spéciale si, conformément à l'art. 103 LP, une partie des fruits ou produits de l'immeuble lui a été abandonnée à titre de contribution à son entretien.

⁴ Lorsqu'il est à prévoir que les revenus de l'immeuble seront insuffisants, l'office a le droit d'exiger du créancier une avance pour les frais d'administration (art. 105 LP).

Art. 17

B. Etendue
I. Mesures ordinaires

La gérance et la culture de l'immeuble saisi comprennent toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, les ensemencements et plantations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la récolte et la vente des fruits, la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites, l'exercice du droit de rétention du bailleur, le paiement des redevances courantes (pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc.). Par contre les intérêts hypothé-

²⁸ RS 281.51

²⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

caires qui viennent à échéance pendant la durée de la gérance ou qui étaient déjà échus auparavant ne peuvent pas être payés.

Art. 18

II. Mesures exceptionnelles

¹ Si dans l'intérêt d'une bonne gestion il est nécessaire de faire des procès ou de recourir à d'autres mesures exceptionnelles ou impliquant des frais considérables et qu'il y ait péril en la demeure, l'office fera de lui-même le nécessaire; toutefois il informera immédiatement des mesures prises les créanciers poursuivants, y compris les créanciers gagistes qui ont intenté des poursuites (art. 806 CC³⁰), ainsi que le débiteur, en les avisant qu'ils ont le droit de porter plainte.

² S'il n'y a pas péril en la demeure, l'office demandera tout d'abord leur avis aux créanciers et au débiteur, en leur fixant un délai convenable et en formulant des propositions précises quant aux mesures à prendre et à la façon d'en couvrir les frais; si le délai s'écoule sans que les propositions aient été combattues, elles seront censées acceptées. Si les créanciers et le débiteur tombent d'accord pour qu'il soit pris des mesures différentes, l'office devra suivre les instructions reçues, pourvu que les créanciers fassent l'avance des frais nécessaires ou qu'il dispose sans cela de ressources suffisantes. Si les intéressés ne sont pas d'accord quant à l'attitude à adopter, l'office demandera à l'autorité de surveillance les instructions nécessaires.

Art. 19

C. Situation du débiteur

Jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux.

Art. 20

D. Comptabilité
I. Frais de gérance

¹ L'office tiendra un compte séparé des frais de la gérance; ce compte sera déposé en même temps que le tableau de distribution et pourra faire l'objet de plainte aux autorités cantonales de surveillance; celles-ci statuent en dernier ressort, pour autant qu'il ne s'agit pas de l'application de l'ordonnance sur les frais.³¹

² La rémunération à laquelle a droit le tiers chargé de la gérance et de la culture (art. 16, al. 3 ci-dessus) est fixée, en cas de contestation, par les autorités cantonales de surveillance.

³⁰ RS 210

³¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 21II. Recettes
et dépenses

¹ Les dépenses et les recettes résultant de la gérance seront au fur et à mesure inscrites par l'office dans un compte détaillé qui pourra être consulté en tout temps par le débiteur et par les créanciers poursuivants et qui sera déposé en même temps que le tableau de distribution.

² Les contestations seront tranchées par l'autorité de surveillance.

Art. 22E. Fruits et
produits de
l'immeuble

¹ Le produit des fruits et les loyers et fermages perçus serviront en premier lieu à couvrir les frais et dépenses de la gérance et à acquitter les subsides qui ont pu être accordés pour l'entretien du débiteur et de sa famille (art. 103, al. 2, LP). Le solde disponible fera l'objet de répartitions périodiques aux ayants droit, après l'expiration du délai de participation des art. 110 et 111 LP et après dépôt préalable d'un tableau de distribution provisoire. Seront colloqués en première ligne les créanciers gagistes dont les poursuites en réalisation de gage intentées avant la réalisation des fruits n'ont pas été contestées.

² Si le produit net des fruits naturels et civils suffit à désintéresser intégralement les créanciers gagistes et saisissants, la poursuite sera suspendue d'office et il sera procédé à la distribution finale des deniers, pourvu que les poursuites en réalisation de gage soient passées en force et que le délai de participation des créanciers saisissants soit expiré.

³ Si la poursuite n'aboutit pas à la réalisation de l'immeuble (art. 121 LP), le produit net des fruits naturels et civils sera réparti entre les créanciers poursuivants qui y ont droit.

⁴ Lorsque le débiteur est déclaré en faillite avant la réalisation de l'immeuble, le produit net des fruits naturels et civils qui n'a pas encore été distribué est réparti conformément aux art. 144 à 150 LP, dans la mesure où les délais de participation à la saisie sont échus (art. 110 et 111 LP); l'excédent tombe dans la masse.³²

³² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

3. Saisie d'une part de copropriété³³

Art. 23³⁴

A. Contenu du procès-verbal de saisie, estimation, loyers et fermages

¹ En cas de saisie d'une part de copropriété sur un immeuble, le procès-verbal de saisie mentionnera les noms et domiciles du débiteur et des autres copropriétaires, ainsi que leurs quotes-parts (art. 646, al. 1, CC³⁵) ou leurs parts en pour-cent ou en pour-mille (art. 712e, al. 1, CC), et renfermera la description de l'immeuble en copropriété et de ses accessoires, avec indication de la valeur estimative. En cas de propriété par étages, le procès-verbal de saisie renfermera aussi la description de la part de l'immeuble appartenant au débiteur et, le cas échéant, de ses accessoires spécifiques, avec indication de la valeur estimative.

² L'art. 9 ci-dessus s'applique par analogie à l'estimation et à l'indication sommaire des créances garanties par gage; outre les créances garanties par gage grevant la part saisie, les créances garanties par gage grevant l'immeuble entier doivent être indiquées.

³ Lorsque les parts de copropriété d'un immeuble ont été constituées en propriété par étages, l'art. 14 ci-dessus s'applique par analogie à la saisie des loyers et fermages provenant du bail d'une part.

Art. 23a³⁶

B. Avis

L'art. 15 ci-dessus est applicable par analogie, avec les précisions suivantes:

- a. Une restriction du droit d'aliéner ne devra être annotée que pour la part saisie, mais non pour les autres parts. Toutefois, une mention au feuillet de l'immeuble lui-même devra signaler la saisie d'une part et indiquer que tout acte de disposition au sens de l'art. 648, al. 2, CC³⁷ sera subordonné à l'approbation de l'office des poursuites.
- b. Seront avisés de la saisie les créanciers au bénéfice d'un droit de gage sur la part saisie et, en cas de propriété par étages, également les locataires ou fermiers de l'étage en cause. En outre, l'office communiquera la saisie aux assureurs auprès desquels l'immeuble entier ou la part saisie est assuré contre les dommages.

³³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

³⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

³⁵ RS 210

³⁶ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

³⁷ RS 210

- c. Si l'immeuble entier rapporte des produits, l'office des poursuites communiquera la saisie d'une part également aux autres copropriétaires et, si l'administration a été confiée à un tiers, à cet administrateur, en les avisant que les produits afférents à la part saisie devront à l'avenir être remis à l'office des poursuites (art. 104 et 99 LP). Dans ce cas, la saisie sera en outre communiquée aux créanciers gagistes dont le droit de gage grève l'immeuble entier (cf. art. 94, al. 3, LP et 806 CC).

Art. 23b³⁸

C. Contestation des droits de copropriétaires ou de la proportion indiquée de la quote-part du débiteur

¹ Si le créancier requiert la saisie de l'immeuble lui-même parce qu'il entend contester les droits des copropriétaires, l'office sera tenu de faire droit à cette demande, mais il impartira en même temps au créancier saisissant le délai prévu à l'art. 108 LP pour intenter action en contestation de la revendication.³⁹

² Cette procédure devra être appliquée également lorsque le créancier allègue qu'il s'agit d'une propriété commune et non de copropriété ou que la quote-part du débiteur n'est pas celle qui est indiquée.

³ Si l'action n'est pas intentée dans le délai fixé ou si le créancier est débouté de ses conclusions, l'office saisira la quote-part inscrite au registre foncier.

Art. 23c⁴⁰

D. Administration

¹ Les droits d'administration du débiteur sur l'immeuble comme tel et, en cas de propriété par étages, les droits d'administration du débiteur sur les parties de l'immeuble lui appartenant passent à l'office.

² Les art. 16 à 22 de la présente ordonnance sont applicables par analogie.

Art. 23d⁴¹

E. Compétence

C'est l'office du lieu où la chose est située (art. 24 ci-après) qui est toujours compétent pour pratiquer la saisie et pourvoir à la gérance.

³⁸ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

³⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁴⁰ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁴¹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

4. Saisie sur réquisition d'un autre office⁴²

Art. 24

¹ Lorsque l'immeuble à saisir est situé dans un autre arrondissement de poursuites, l'office chargera de l'exécution de la saisie le préposé de cet arrondissement ou, si l'immeuble est situé dans plusieurs arrondissements, le préposé de celui où se trouve la partie qui a la plus grande valeur (art. 89 LP); il lui indiquera le montant pour lequel il y a lieu de saisir.

² L'office requis exécute la saisie en se conformant aux dispositions des art. 89 et 90 LP et des art. 8, 9, 11, 14 et 15 ci-dessus; il remet le procès-verbal de saisie, dont il conservera une copie, à l'office requérant et il y joint l'exemplaire portant récépissé de la réquisition d'annotation de la restriction du droit d'aliéner. L'office requérant insère le contenu du procès-verbal transmis dans l'original de son procès-verbal de saisie, il envoie une copie de ce dernier aux parties (art. 114 LP) et il pourvoit, le cas échéant, à la fixation des délais.⁴³

³ La gérance et la culture de l'immeuble (art. 16 à 21 ci-dessus) relèvent exclusivement de l'office requis, lequel peut aussi être chargé de la répartition des produits de l'immeuble aux créanciers conformément à l'art. 22 ci-dessus.

II. Réalisation

1. Actes préparatoires

A. Dispositions générales

Art. 25

A. Délai de réalisation⁴⁴

¹ Le créancier au bénéfice d'une saisie provisoire ne peut requérir la réalisation de l'immeuble qu'après que la saisie est devenue définitive et qu'il s'est écoulé six mois depuis la saisie provisoire. Le moment où la saisie provisoire s'est transformée en saisie définitive forme le point de départ du délai pendant lequel la réalisation peut être requise (art. 116 et 118 LP).

² ...⁴⁵

⁴² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁴³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁴⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁴⁵ Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 26⁴⁶**Art. 27**

B. Réalisation
séparée des
accessoires

Lorsque la saisie comprend aussi des objets mobiliers constituant des accessoires de l'immeuble (art. 11 ci-dessus), ils ne peuvent être réalisés séparément qu'avec le consentement de tous les intéressés. Si l'accessoire réalisé séparément était mentionné au registre foncier, l'office observera la prescription de l'art. 12, al. 2, ci-dessus.

Art. 28

C. Réquisition
d'extrait du
registre foncier

¹ Après avoir informé le débiteur de la réquisition de vente (art. 120 LP), l'office demandera un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser ou, si un tel extrait lui a déjà été délivré auparavant, il le fera vérifier par le bureau du registre foncier qui y apportera les modifications nécessaires et le certifiera conforme au contenu actuel du registre.

² En interrogeant le débiteur l'office contrôlera et, éventuellement, rectifiera les indications de l'extrait du registre foncier relatives au nom et au domicile des créanciers gagistes.

Art. 29

D. Publication
et avis de vente
I. Publication

¹ La date de la vente aux enchères doit être fixée de telle sorte que le délai de plainte contre les conditions de vente soit expiré avant le jour des enchères.

² Outre les indications exigées par l'art. 138 LP, la publication de la vente doit mentionner le nom et le domicile du débiteur, la désignation exacte de l'immeuble mis en vente et le montant de l'estimation.⁴⁷ La sommation aux créanciers gagistes (art. 138, al. 2, ch. 3, LP) doit être complétée dans ce sens que lesdits créanciers sont aussi tenus de faire savoir à l'office si la créance garantie par gage est échue ou a été dénoncée au remboursement en tout ou en partie, si oui, pour quel montant et pour quelle date.

³ La sommation prévue à l'art. 138, al. 2, ch. 3, LP, doit s'adresser aussi à tous les titulaires de servitudes qui ont pris naissance sous l'empire du droit cantonal ancien et qui n'ont pas encore été inscrites. Ils seront avertis que les servitudes non annoncées ne seront pas opposables à un acquéreur de bonne foi de l'immeuble grevé, à moins qu'il

⁴⁶ Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁴⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

ne s'agisse de droits qui, également d'après le CC⁴⁸, produisent des effets de nature réelle en l'absence d'inscription au registre foncier.

4 ...⁴⁹

Art. 30

II. Avis spéciaux ¹ Les avis spéciaux prévus à l'art. 139 LP doivent être expédiés dès la publication de la vente. Si la valeur estimative de l'immeuble est indiquée dans la publication, l'avis spécial vaudra en même temps comme communication de l'estimation conformément à l'art. 140, al. 3, LP. L'art. 9, al. 2 ci-dessus, est applicable.

² Les avis spéciaux doivent être adressés à tous les créanciers qui ont un droit de gage sur l'immeuble ou au profit desquels il a été saisi, à ceux qui ont sur les créances garanties par gage immobilier un droit de gage ou d'usufruit et qui sont inscrits au registre spécial des créanciers, au débiteur, à l'éventuel tiers propriétaire de l'immeuble et à toutes les personnes qui possèdent sur l'immeuble un droit quelconque inscrit ou annoté au registre foncier. Lorsque, d'après l'extrait du registre foncier, le créancier gagiste a désigné un représentant (art. 860, 875, 877 CC⁵⁰), l'avis doit être adressé à ce dernier.⁵¹

³ Dans les avis spéciaux adressés aux créanciers gagistes, il doit être indiqué si la vente a été requise par un créancier saisissant ou par un créancier gagiste antérieur ou postérieur en rang.

⁴ Des avis spéciaux doivent également être adressés aux titulaires de droits de préemption légaux au sens de l'art. 682, al. 1 et 2, CC. Ces personnes seront informées par une lettre d'accompagnement qu'elles peuvent exercer leurs droits lors de la vente aux enchères et de quelle manière elles doivent agir à cette fin (art. 60a ci-après).⁵²

Art. 31

III. En cas de renvoi de la vente

Si le renvoi de la vente n'a été ordonné qu'après l'expiration du délai pour la production des charges, il suffit que la nouvelle vente soit publiée au moins quatorze jours à l'avance et il n'est pas nécessaire que la publication renferme de nouveau la sommation prévue à l'art. 138, al. 2, ch. 3, LP.

⁴⁸ RS 210

⁴⁹ Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁵⁰ RS 210

⁵¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁵² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

Art. 32

E. Sursis accordé
après la publica-
tion

¹ Une fois la vente ordonnée, le débiteur ne peut obtenir qu'elle soit différée (art. 123, 143a LP) qu'à condition de payer immédiatement, outre l'acompte fixé, les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente.⁵³

² Sitôt perçus, les acomptes doivent être versés au créancier qui a requis la vente.

B. L'état des charges**Art. 33**

A. Date du dépôt

Après l'expiration du délai de production (art. 138, al. 2, ch. 3, LP), l'office doit dresser l'état des charges, de manière qu'il puisse être déposé en même temps que les conditions de vente (art. 134, al. 2, LP).

Art. 34

B. Contenu
I. En général

¹ L'état des charges doit contenir:

- a. La désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires (art. 11 ci-dessus), avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu du procès-verbal de saisie.
- b.⁵⁴ Les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29, al. 2 et 3, ci-dessus), avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ci-dessus) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit.

⁵³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁵⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

² Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office seront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement désintéressés (art. 53, al. 3, ci-après).

Art. 35

II. Casés libres et titres créés au nom du propriétaire

¹ Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des casés libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ci-dessus (art. 815 CC⁵⁵ et art. 68, al. 1, let. a, ci-après).

² Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36

III. Prétentions exclues de l'état des charges

¹ Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portés à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17, al. 2, LP).

² Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuves. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

Art. 37

C. Communication

¹ L'état des charges sera communiqué à tous les créanciers au profit desquels l'immeuble a été saisi, à tous les créanciers gagistes ainsi qu'aux titulaires de droits annotés (art. 959 CC⁵⁶) et au débiteur.

⁵⁵ RS 210

⁵⁶ RS 210

² La communication est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les dix jours dès la communication en désignant exactement le droit contesté, faute de quoi le droit sera considéré comme reconnu par lui pour la poursuite en cause (art. 140, al. 2 et 107, al. 2 et 4, LP).⁵⁷

³ Si une poursuite antérieure a donné lieu à un procès encore pendant au sujet d'une charge contenue dans l'état des charges, l'office est tenu d'en faire mention dans l'état des charges en indiquant les parties au procès et les conclusions prises. Le résultat du procès pendant fera règle aussi pour l'état des charges de la nouvelle poursuite.

Art. 38

D. Epuration de l'état des charges
I. Accessoires

¹ Pendant le délai fixé pour la contestation de l'état des charges, les créanciers gagistes qui n'ont pas été en mesure de le faire auparavant peuvent exiger de l'office que des objets ne figurant pas encore comme accessoires de l'immeuble dans l'état des charges y soient portés (art. 11, al. 3, ci-dessus).

² Lorsque des objets ont été indiqués dans l'état des charges comme accessoires de l'immeuble (art. 34, al. 1, let. a, ci-dessus), l'office doit, dans l'avis prévu à l'art. 37 ci-dessus, communiquer aux créanciers gagistes, au débiteur et, si la propriété des objets est revendiquée par un tiers, à ce tiers que, dans le même délai, ils peuvent contester auprès de l'office la qualité d'accessoires de ces objets ou de certains d'entre eux.

³ Si la propriété des accessoires est en même temps revendiquée par un tiers, le délai de dix jours pour contester cette revendication (art. 107, al. 2, LP) doit être fixé à tous les créanciers saisissants et gagistes et au débiteur.⁵⁸

Art. 39⁵⁹

II. Répartition des rôles dans le procès et for

Si l'état des charges est contesté, l'office procède conformément à l'art. 107, al. 5, LP. Lorsqu'il s'agit d'un droit inscrit au registre foncier et dont l'existence ou le rang dépend de l'inscription, ou d'un droit de gage valable sans inscription, le rôle de demandeur sera assigné à celui qui réclame la modification ou la radiation de ce droit.

⁵⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁵⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁵⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 40

III. Compléments ou modifications apportés par l'autorité de surveillance

Lorsque, ensuite de plainte, l'autorité de surveillance complète ou rectifie l'état des charges, l'office est tenu de communiquer aux intéressés le complément ou la modification en leur fixant à nouveau un délai de contestation de dix jours.

Art. 41⁶⁰**Art. 42**

IV. Prétentions reconnues par le débiteur et contestées avec succès par un créancier⁶¹

Lorsqu'une prétention a été contestée avec succès par un créancier, mais que par contre, en ne la contestant pas, le débiteur l'a reconnue, le revendiquant peut exiger que l'immeuble soit mis aux enchères d'abord avec, puis sans la charge prétendue et que, si le prix offert pour l'immeuble avec la charge suffit pour désintéresser le créancier qui a contesté le droit revendiqué, l'immeuble soit adjugé en tenant compte de la charge (art. 56 ci-après).

Art. 43

V. Contestation du rang et du montant, relations entre créanciers d'une même série⁶²

¹ Le rang et le montant des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges ne peuvent plus être contestés, lors de la distribution des deniers, par ceux qui auraient eu l'occasion de le faire dans la procédure d'épuration de l'état des charges.

² Si plusieurs créanciers participent à la saisie, la contestation de l'état des charges et le procès conduit par l'un des créanciers ne déploient pas d'effet à l'égard des autres créanciers du groupe qui n'ont pas contesté la charge.

Art. 44

E. Revision de l'estimation

Une fois terminée la procédure d'épuration de l'état des charges, l'office décidera si depuis la saisie des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble et notamment par suite de l'élimination de certaines charges. Le résultat de la nouvelle estimation sera communiqué aux intéressés. La disposition de l'art. 9, al. 2, ci-dessus est applicable.

⁶⁰ Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁶¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁶² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

C. Conditions de vente

Art. 45

A. Contenu I. En général

¹ Outre l'indication du débiteur, du créancier à la requête duquel la réalisation est opérée, du lieu et de la date de la vente et outre la désignation de l'immeuble et de ses accessoires, les conditions de vente doivent renfermer au moins les dispositions suivantes:

- a.⁶³ Elles doivent spécifier que l'immeuble est vendu avec toutes les charges le grevant d'après l'état des charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) et que les obligations personnelles du débiteur seront déléguées à l'acquéreur en ce qui concerne les dettes non exigibles, pour autant qu'elles subsistent d'après le prix d'adjudication (art. 135 LP).
- b. En cas de réalisation de plusieurs immeubles, les conditions de vente doivent indiquer s'ils seront mis en vente en bloc, par lots ou par parcelles et, éventuellement, la composition des lots et l'ordre des enchères.
- c. Lorsqu'il y a lieu à une double mise à prix de l'immeuble ou de ses accessoires (art. 42 ci-dessus, art. 57 et 104 ci-après), les conditions préciseront que l'enchérisseur sur la première mise à prix restera lié par son offre jusqu'après le résultat de la seconde mise à prix (art. 56 ci-après).
- d. Les conditions indiqueront les montants payables en espèces qui seront imputés sur le prix de vente ainsi que ceux qui seront à la charge de l'adjudicataire en sus du prix (art. 46 et 49 ci-après).
- e. Les conditions indiqueront si et, le cas échéant, jusqu'à concurrence de quelle somme le prix doit être payé comptant, s'il sera accordé un terme conformément à l'art. 136 LP et, dans ce cas, s'il peut être exigé des sûretés, et lesquelles, à fournir par l'adjudicataire lors de la vente ou dans un délai que fixeront les conditions. Dans le cas où c'est lors de la vente même que le paiement en espèces doit être effectué ou que les sûretés doivent être fournies, les conditions porteront que l'adjudication est subordonnée au paiement des espèces ou à la prestation des sûretés et que par conséquent tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication.

⁶³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

- f. Lorsque l'office entend que, pour être recevable, chaque enchère doit dépasser la précédente d'un montant déterminé, les conditions de vente indiqueront le taux minimum exigé.
- g. Les conditions de vente renfermeront une clause excluant toute garantie de l'office.

² L'état des charges, complété ou rectifié conformément au résultat de plaintes ou de procès éventuels, sera joint comme annexe aux conditions de vente.

Art. 46

II. Paiements en espèces
1. Paiement effectif

¹ D'après les conditions de vente, l'adjudicataire sera tenu d'effectuer paiement en espèces à valoir sur le prix de vente pour le capital des créances exigibles garanties par gage conventionnel ou légal, pour les intérêts exigibles des créances y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite, pour les frais d'administration non couverts par les fruits et produits perçus, pour les frais de réalisation et pour la partie du prix qui excéderait le montant total des créances garanties par gage.⁶⁴

² Doivent être considérées comme exigibles les dettes, en capital et intérêts, qui, d'après les indications de l'état des charges définitif, sont échues au moment de la vente aux enchères, y compris les dettes garanties par hypothèque légale, ainsi que les dettes garanties par gage qui ont fait l'objet de poursuites, pourvu qu'il n'ait pas été fait opposition ou que l'opposition ait été levée.

³ Les dettes garanties par gage qui ne sont pas exigibles doivent toujours être déléguées à l'adjudicataire (art. 45, al. 1, let. a, ci-dessus).

Art. 47

2. Substitution d'un autre mode de règlement

¹ Si l'adjudicataire entend substituer au paiement en espèces prévu pour une dette garantie par gage un autre mode de règlement (p. ex. reprise de dette ou novation), il faut, pour que l'office puisse tenir compte de cette substitution, que, dans le délai fixé par les conditions de vente ou prolongé d'entente entre tous les intéressés (art. 63, al. 1, ci-après), il lui soit produit une déclaration du créancier admettant ce mode de règlement.

² A défaut d'une telle déclaration, l'office doit, sitôt après l'expiration du délai de paiement, ordonner de nouvelles enchères (art. 143 LP).

⁶⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 48

III. Dettes
délégées à
l'adjudicataire
1. A valoir sur
le prix
d'adjudication

¹ Les dettes garanties par gage qui sont déléguées à l'adjudicataire comprendront aussi les intérêts annuels courants jusqu'au jour de la vente, lesquels seront imputés sur le prix de vente sauf disposition contraire expresse des conditions de vente.

² Si ces intérêts sont mis à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente, les loyers et fermages courants jusqu'au jour de la vente peuvent lui être attribués à titre de compensation. Les conditions de vente peuvent aussi, à la place du jour de la vente, fixer une autre échéance comme date dès laquelle les profits et les charges de l'immeuble passeront à l'adjudicataire. Les produits déjà perçus et ceux qui sont exigibles, mais ne sont pas encore rentrés, ne peuvent être attribués à l'adjudicataire.

Art. 49

2. En sus du prix
d'adjudication

¹ Les conditions de vente mettront à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente:

- a.⁶⁵ les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage en ce qui concerne les créances garanties par gage, les servitudes, etc., ces frais comprenant aussi ceux de la procédure prévue à l'art. 69 ci-après à l'égard des titres de gage non produits, ainsi que les droits de mutation;
- b. les dettes garanties par hypothèque légale, art. 836 CC⁶⁶, (primes d'assurance contre l'incendie, impôts fonciers, etc.), qui n'étaient pas encore exigibles lors de la vente et qui par conséquent n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances courantes (pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc.).

² L'adjudicataire ne peut pas être tenu d'effectuer d'autres paiements en sus du prix de vente, sauf s'ils figurent dans les conditions de vente.⁶⁷

Art. 50⁶⁸

3. Contrats de
bail à loyer ou à
ferme

Lorsque l'immeuble fait l'objet de baux à loyer ou à ferme, ceux-ci passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261, 261*b* et 290, let. a du code des obligations, CO⁶⁹).

⁶⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁶⁶ RS 210

⁶⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁶⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 51⁷⁰

4. Droits de préemption

¹ Les droits de préemption conventionnels (art. 216, al. 2 et 3, CO⁷¹) ne pourront pas être exercés lors de la vente; les droits de préemption légaux ne pourront l'être que dans la mesure indiquée à l'art. 60a ci-après.

² Lorsque l'immeuble faisait l'objet d'un droit de préemption annoté au registre foncier, cette charge sera déléguée à l'adjudicataire telle qu'elle était inscrite à l'état des charges, à moins qu'elle ne doive être radiée ensuite du résultat de la double mise à prix de l'immeuble (art. 56 ci-après). Demeure réservée à l'autorité judiciaire la solution de la question de savoir si, d'après son contenu, ce droit pourra être exercé à l'occasion d'une vente ultérieure de l'immeuble ou s'il est éteint.

Art. 52

B. Modifications

Les conditions de vente ne peuvent être modifiées après coup qu'à la condition d'être à nouveau déposées, publiées et communiquées aux intéressés conformément à l'art. 139 LP.

2. Enchères et adjudication**A. Conditions de l'adjudication****Art. 53**

A. En général

¹ Pour le calcul du prix d'adjudication (art. 142a en relation avec l'art. 126, al. 1, LP), peuvent seules être prises en considération comme créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant celles (en capital, intérêts arriérés, intérêts courants jusqu'au jour de la vente, intérêts moratoires et frais de poursuite) qui ont été inscrites à l'état des charges et n'ont pas été contestées ou ont été admises par le juge ou, éventuellement, font l'objet d'un procès encore pendant (art. 141 LP).⁷²

² Si l'immeuble a été saisi au profit de plusieurs séries de créanciers, il ne sera tenu compte que des créances garanties par gage qui se trouvent constatées à l'égard de la saisie qui donne lieu à la réalisation.

³ Les droits de gage qui n'ont été inscrits au registre foncier qu'après la saisie et sans le consentement de l'office, n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul du prix d'adjudication, à moins qu'ils n'aient

⁶⁹ RS 220⁷⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 7 sept. 1993, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RO 1993 3183).⁷¹ RS 220⁷² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

pris naissance déjà auparavant en vertu de la loi elle-même et qu'ils ne priment toutes les charges inscrites.

Art. 54

B. En cas de poursuite par voie de saisie intentée par un créancier gagiste lorsque la réalisation est requise:

I. Par le créancier gagiste

¹ Au cas où un créancier gagiste a intenté une poursuite par voie de saisie en vertu de sa créance garantie par gage et a obtenu la saisie de l'immeuble constitué en gage en sa faveur, s'il requiert la vente et si sa créance figure à l'état des charges (art. 53, al. 1, ci-dessus), il suffira, pour que l'adjudication doive avoir lieu, que l'offre soit supérieure aux créances garanties par gage antérieures en rang à celle du poursuivant.

² Toutefois lorsque le créancier gagiste a poursuivi par voie de saisie pour les intérêts seulement ou pour une partie seulement de sa créance, l'adjudication ne pourra avoir lieu que si le prix offert couvre même le capital qui n'a pas fait l'objet de la poursuite.

Art. 55

II. Par un autre créancier

En cas de saisie de l'immeuble au profit d'une série dont fait partie le créancier gagiste, si la vente est requise par un autre créancier de la série, l'adjudication ne pourra avoir lieu qu'à condition que le prix offert couvre aussi la créance garantie par gage, pour autant qu'elle est inscrite à l'état des charges.

B. Les enchères

Art. 56⁷³

A. Double mise à prix
I. En général

Lorsque l'immeuble doit être mis à prix successivement avec et sans l'indication d'une charge (art. 42 ci-dessus et art. 104 ci-après) et que cette circonstance ne se trouve pas mentionnée déjà dans les conditions de vente, il en sera donné connaissance aux intéressés dans tous les cas avant le commencement des enchères. En ce qui concerne l'adjudication, les dispositions suivantes sont applicables:

- a. En mettant à prix l'immeuble *avec* la charge, l'office spécifiera que l'enchérisseur reste lié par son offre jusqu'après la mise à prix sans la charge. Si l'offre faite est suffisante pour désintéresser le créancier ou s'il y a un découvert mais que le titulaire de la servitude ou de la charge foncière le paie immédiatement en espèces, l'immeuble sera adjudgé grevé de la charge et il ne sera pas procédé à une seconde mise à prix.
- b. Si le créancier n'est pas intégralement couvert par l'offre faite lors de la mise à prix avec la charge, on procédera à une se-

⁷³ Dans le texte italien, cet article est divisé en deux alinéas. La 2^e phrase constitue un 2^e alinéa.

conde mise à prix en prévenant que l'immeuble sera adjudgé *sans* la charge, à moins que la nouvelle mise à prix n'amène pas d'offre supérieure à la précédente. Si la seconde mise à prix amène une offre supérieure, l'adjudication sera prononcée et la charge sera radiée au registre foncier, quand bien même le créancier serait entièrement désintéressé (art. 116 ci-après).

- c. Si la mise à prix sans la charge n'amène pas une offre supérieure, l'adjudication sera prononcée en faveur de celui qui a fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix avec la charge et celle-ci lui sera déléguée.

Art. 57

II. Accessoires

Lorsque l'immeuble à vendre comprend des accessoires, il peut être exigé, avant les enchères, par le débiteur, par tout créancier poursuivant et par tout créancier gagiste, que les accessoires soient mis à prix d'abord séparément, puis en bloc avec l'immeuble. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront censées non avenues.

Art. 58

B. Offre I. Forme

¹ L'office ne peut pas prendre l'offre en considération lorsqu'elle est subordonnée à une condition ou accompagnée d'une réserve ou que l'enchérisseur n'articule pas une somme déterminée.

² L'office peut, avant de prononcer l'adjudication, exiger que ceux qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique justifient de leurs pouvoirs. Ces pouvoirs seront joints au dossier, si le représentant obtient l'adjudication.

³ Sont irrecevables les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement ou de personnes juridiques encore inexistantes.

⁴ Les offres écrites doivent être portées à la connaissance de l'assistance au début des enchères et prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales.⁷⁴

Art. 59

II. Offre collective

Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, l'immeuble leur est adjudgé en copropriété par parts égales, sauf volonté contraire exprimée par elles.

⁷⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 60

III. Criées et adjudication

¹ Chaque offre est criée trois fois, mention étant faite chaque fois s'il s'agit de la 1^{ère}, de la 2^e ou de la 3^e criée. L'office est tenu de proclamer immédiatement l'adjudication en faveur de l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée.

² Si les conditions de vente exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble ne sera adjugé qu'après que le paiement ou les sûretés auront été fournis; à ce défaut, les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure sera à nouveau criée trois fois et l'immeuble sera adjugé, s'il n'est pas fait une offre supérieure.

Art. 60a⁷⁵

IV. Exercice des droits de préemption légaux

¹ Les droits de préemption légaux ne peuvent être exercés que lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (art. 681, al. 1, CC⁷⁶).

² Les conventions au sens de l'art. 681b, al. 1, CC, qui accordent des privilèges au titulaire d'un droit de préemption, ne seront pas prises en considération lors des enchères.

³ Après que l'offre la plus élevée aura été criée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter les titulaires, présents ou représentés, d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leur droit. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés.

⁴ Si l'un des ayants droit déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjugé. Si plusieurs ayants droit font cette déclaration en commun, l'art. 59 ci-dessus ou l'art. 682, al. 1, 2^e phrase, CC, s'il s'agit de copropriétaires, sera applicable.

Art. 61⁷⁷

C. Enchères et procès-verbal

¹ Les enchères doivent se dérouler sans interruption.

² Il sera dressé procès-verbal de la vente aux enchères. Ce procès-verbal fera suite aux conditions de vente et devra être signé par l'office et l'adjudicataire.

⁷⁵ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975 (RO 1976 164). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 7 sept. 1993, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RO 1993 3183).

⁷⁶ RS 210

⁷⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 62

D. Accessoires assurés

Lorsque la vente comprend des accessoires dont l'ensemble forme l'objet d'un contrat d'assurance (art. 15, al. 1, let. c, ci-dessus), l'office mentionnera, lors des enchères, l'existence de l'assurance. Si l'ensemble des objets assurés est acquis par la même personne, l'office avertira immédiatement l'assureur du transfert de la propriété au nouvel acquéreur (art. 3 OSAss⁷⁸).

Art. 63

E. Demeure de l'adjudicataire

¹ Si l'adjudicataire se trouve en demeure pour le paiement du prix et que les sûretés fournies par lui ne puissent pas être liquidées immédiatement sans poursuite ou procès, l'office devra révoquer l'adjudication et ordonner immédiatement de nouvelles enchères conformément à l'art. 143, al. 1, LP, à moins que tous les intéressés (débitur, créanciers gagistes impayés, créanciers poursuivants) ne donnent leur consentement à une prolongation du délai de paiement.⁷⁹ La révocation de l'adjudication sera mentionnée au procès-verbal d'enchères (art. 61 ci-dessus) et sera communiquée par écrit à l'adjudicataire.

² Si le transfert de propriété a déjà été inscrit au registre foncier (art. 66, al. 3 ci-après), l'office avisera de la révocation de l'adjudication le bureau du registre foncier et le chargera de procéder à la radiation de l'inscription ainsi que de l'annotation qui l'accompagne.

Art. 64⁸⁰F. Nouvelles enchères
I. Publication

¹ Les nouvelles enchères ne doivent pas avoir lieu moins d'un mois après les précédentes.

² La publication les désignera expressément comme «nouvelles enchères ensuite de demeure de l'adjudicataire pour le paiement du prix».

³ Il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle estimation de l'immeuble; de même, aucun nouveau délai ne sera fixé pour la production conformément à l'art. 138, al. 2, ch. 3, LP.

Art. 65

II. Etat des charges et conditions de vente

¹ L'état des charges dressé pour les précédentes enchères fait règle également pour les nouvelles enchères et pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires.⁸¹ Lorsque le préposé a connaissance de nouvelles charges de droit public qui ont pris naissance dans l'inter-

78 RS 281.51

79 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).80 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).81 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

valle, il en tiendra compte d'office. Dans ce cas, il complètera l'état des charges et le communiquera aux intéressés conformément à l'art. 140, al. 2, LP (art. 37 ci-dessus). Les intérêts qui étaient indiqués comme intérêts courants et qui entre-temps sont échus seront portés, pour leur montant, au nombre des dettes exigibles et payables en espèces, sans que d'ailleurs cette modification nécessite un nouveau dépôt de l'état des charges.

² Pour le surplus, l'office pourra, en vertu des compétences qui lui sont attribuées par l'art. 134, al. 1, LP, modifier les conditions de la vente. Si elles sont modifiées après qu'elles ont été déposées, la disposition de l'art. 52 ci-dessus devra être observée.

Art. 66

G. Effets de l'adjudication
I. Réquisition d'inscription du transfert de propriété

¹ Le préposé est tenu de requérir d'office l'inscription au registre foncier du transfert de propriété résultant de l'adjudication, aussitôt qu'il est constant que l'adjudication ne pourra plus faire l'objet d'une plainte ou que la plainte portée a été définitivement écartée.

² Dans la règle, cette réquisition n'aura lieu qu'après que les frais du transfert de propriété et le prix d'adjudication auront été intégralement payés.

³ Sur demande spéciale et motivée de l'adjudicataire, l'office pourra, à titre exceptionnel, requérir l'inscription même auparavant, si l'adjudicataire fournit des sûretés suffisantes pour le paiement du solde du prix d'adjudication. Mais, dans ce cas, il requerra en même temps l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner, conformément à l'art. 960 CC.⁸²

⁴ Dans les cantons qui subordonnent au paiement de droits de mutation l'inscription au registre foncier, l'office devra surseoir à la réquisition tant que le montant de ces droits n'aura pas été payé en ses mains ou que la preuve ne lui aura pas été fournie qu'ils ont été payés directement.

⁵ Si le débiteur n'était pas encore inscrit comme propriétaire au registre foncier (p. ex. en sa qualité d'héritier du propriétaire inscrit), l'office, en requérant l'inscription du transfert de propriété en faveur de l'adjudicataire, pourvoira à ce qu'au préalable l'immeuble soit inscrit au nom du débiteur.

Art. 67

II. Personne à inscrire

L'office ne peut faire inscrire comme propriétaire au registre foncier que celui auquel l'immeuble a été adjugé. Lorsqu'un tiers déclare se mettre au bénéfice de la vente en qualité de cessionnaire ou de titulaire d'un droit contractuel de préemption, l'office devra refuser de le faire

⁸² Nouvelle teneur selon le ch. 2 de l'annexe à l'O du 23 sept. 2011 sur le registre foncier, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2012 (RO 2011 4659).

inscrire comme propriétaire, même si l'adjudicataire donne son consentement.

Art. 68

III. Radiation au registre foncier

¹ En même temps que l'inscription du transfert de propriété au registre foncier l'office requerra la radiation:

- a. des cases libres ainsi que des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même dont le débiteur n'a pas disposé (art. 815 CC⁸³). Si des titres semblables ont été donnés en nantissement et si, la créance garantie par nantissement étant exigible, la dette hypothécaire correspondante n'a pas été déléguée à l'adjudicataire, les titres devront également être annulés ou amortis dans la mesure où ils ne sont pas couverts par le prix d'adjudication;
- b. des droits de gage et autres charges qui n'ont pas pu être délégués à l'adjudicataire;
- c. de la restriction du droit d'aliéner annotée ensuite de la saisie (art. 15, al. 1, let. a, ci-dessus).

² En outre, si des charges (servitudes, etc.) non inscrites au registre foncier ont été constatées dans la procédure d'épuration de l'état des charges, l'inscription devra en être requise.

Art. 69

IV. Annulation des titres de gages

¹ L'office doit exiger, avant la distribution des deniers, la production des titres constatant les droits de gage dont la vente a entraîné l'extinction totale ou partielle. S'ils ne sont pas produits, l'office pourvoira néanmoins aux radiations et modifications nécessaires au registre foncier, mais il consignera les sommes afférentes à ces créances.

² Ces radiations ou modifications doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une publication dans la feuille officielle et doivent en outre être communiquées aux créanciers dont le nom et le domicile sont connus; ces avis indiquent que toute aliénation ou mise en gage du titre radié ou modifié pour une valeur supérieure à celle qu'il a conservée sera punie comme escroquerie.

³ Si le détenteur du titre est inconnu, la radiation ou modification sera publiée par les soins de l'office, mention étant faite dans la publication des conséquences, indiquées à l'al. 2 ci-dessus, d'une aliénation ou d'une mise en gage du titre.

Art. 70

V. Avis aux locataires et fermiers

¹ Si l'immeuble vendu fait l'objet de baux à loyer ou à ferme, l'office informe du transfert de propriété les locataires ou fermiers, en leur indiquant la date dès laquelle l'acquéreur a le droit de percevoir les loyers et fermages.

² Si un terme a été accordé à l'adjudicataire, cet avis ne sera donné qu'après que le prix de vente aura été payé et que la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée au registre foncier aura été requise par l'office.

Art. 71

H. Enchères sans résultat⁸⁴

¹ Si les enchères demeurent sans résultat, soit qu'il n'ait pas été fait d'offre, soit que l'offre soit insuffisante (art. 142a en relation avec l'art. 126, al. 1, LP), ou que l'office ait renoncé à la vente (art. 127 LP), la poursuite tombe quant à l'immeuble saisi et à ses accessoires; ces derniers ne peuvent être réalisés séparément, sauf consentement donné par tous les intéressés (débiteurs, créanciers saisissants et créanciers gagistes).⁸⁵

² Le produit net des fruits naturels et civils de l'immeuble (art. 22, al. 1, ci-dessus), en tant qu'il n'a pas encore été réparti, ainsi que, éventuellement, le produit net de la réalisation de la créance contre le fol enchérisseur (art. 72 ci-après) seront attribués aux créanciers saisissants et aux créanciers gagistes qui ont poursuivi (art. 806 CC⁸⁶).

³ Les locataires et fermiers ainsi que le bureau du registre foncier seront immédiatement informés que la saisie est tombée et, avec elle, la restriction du droit d'aliéner qu'elle entraînait.

Art. 72

J. Créance contre le fol enchérisseur

¹ Si l'adjudicataire n'a pas exécuté les conditions de la vente et si le prix obtenu à la seconde enchère (art. 63 ci-dessus) est inférieur à celui de la première, l'office fixera le montant de la créance contre le fol enchérisseur et, si elle n'est pas acquittée par ce dernier dans le délai imparti, il en donnera connaissance aux créanciers saisissants et aux créanciers gagistes poursuivants dont les créances sont restées à découvert, en les avisant que, s'ils entendent que cette créance soit réalisée conformément aux art. 130, ch. 1, et 131 LP, ils doivent en faire la demande dans un délai de dix jours. A défaut d'une demande sem-

⁸⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁸⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁸⁶ RS 210

blable, la créance sera vendue aux enchères; il ne sera tenu qu'une seule séance d'enchères.⁸⁷

² Lorsque le fol enchérisseur avait constitué des sûretés pour l'exécution des conditions de la vente, elles seront remises aux créanciers qui se sont chargés de faire valoir la créance ou l'ont reçue en paiement ou à l'adjudicataire de la créance (art. 170, al. 1, CO⁸⁸).

³ Si la nouvelle enchère doit, elle aussi, être révoquée à raison de l'inexécution des conditions de la vente et s'il en résulte une perte supplémentaire, la créance contre le second fol enchérisseur sera réalisée de la même manière que la créance contre le premier.

3. Réalisation d'une part de copropriété⁸⁹

Art. 73⁹⁰

A. Extrait du registre foncier

Lorsque la réalisation porte sur une part de copropriété, l'extrait du registre foncier que l'office doit demander (art. 28 ci-dessus) donnera des indications non seulement sur la part du débiteur, mais aussi sur l'immeuble entier.

Art. 73a⁹¹

B. Publication de la vente; production des prétentions
I. Publication

¹ La publication de la vente d'une part de copropriété d'un immeuble indiquera quelle quote-part ou quelle part en pour-cent ou en pour mille appartient au débiteur et renfermera la description de l'immeuble et de ses accessoires, avec indication de la valeur estimative. En cas de propriété par étages, elle renfermera également la description des parties de l'immeuble qui appartiennent au débiteur et, le cas échéant, de leurs accessoires spécifiques, avec indication de la valeur estimative.

² La sommation de produire les droits de gage et les servitudes qui ont pris naissance sous l'empire du droit cantonal ancien et qui n'ont pas encore été inscrites dans les registres publics (art. 29, al 2 et 3, ci-dessus) aura trait non seulement aux droits de ce type grevant la part saisie, mais aussi aux droits grevant l'immeuble lui-même.

³ S'il résulte de l'extrait du registre foncier (art. 73 ci-dessus) que l'immeuble lui-même est grevé de droits de gage, la date de la vente ne sera provisoirement pas fixée; seule la sommation publique au sens de

⁸⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁸⁸ RS 220

⁸⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁹¹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

l'al. 2 ci-dessus sera faite, et l'office procédera à l'épuration de l'état des charges.

Art. 73b⁹²

II. Avis spéciaux ¹ L'art. 30 ci-dessus s'applique aux avis spéciaux.

² Lorsque l'immeuble entier est grevé de droits de gage, un exemplaire de la sommation publique au sens de l'art. 73a, al. 2 et 3, ci-dessus, sera adressé également aux créanciers titulaires de droits de gage grevant l'immeuble entier et aux personnes qui, d'après le registre des créanciers, ont un droit de gage ou d'usufruit sur une telle créance.

Art. 73c⁹³

C. Etat des charges
I. Contenu

L'état des charges (art. 33 s. ci-dessus) contiendra les indications prévues à l'art. 73a, al. 1, ci-dessus, sur la part de copropriété à réaliser et sur l'immeuble entier. Il énumérera séparément les charges grevant la part et les charges grevant l'immeuble entier, inscrites au registre foncier ou annoncées ensuite de la sommation publique (art. 29, al. 2 et 3 et art. 73a, al. 2, ci-dessus).

Art. 73d⁹⁴

II. Communication

L'état des charges sera communiqué à tous les créanciers au profit desquels la part de copropriété a été saisie, à tous les créanciers gagistes dont le droit de gage grève la part ou l'immeuble entier, ainsi qu'aux titulaires de droits annotés au registre foncier et au débiteur.

Art. 73e⁹⁵

D. Procédure en cas de droit de gage grevant l'immeuble entier
I. Pourparlers de conciliation

¹ S'il résulte de la procédure d'épuration de l'état des charges que l'immeuble entier est grevé de droits de gage, il sera sursis à la vente.

² L'office des poursuites cherchera à provoquer, par des pourparlers avec les créanciers titulaires de droits de gage sur l'immeuble entier et avec les autres copropriétaires, une répartition de ces droits de gage sur les parts; au cas où le débiteur répond solidairement avec les autres copropriétaires d'une dette garantie par un droit de gage grevant l'immeuble entier, l'office cherchera à provoquer une répartition correspondante de la dette. Si les pourparlers aboutissent, l'état des charges sera, une fois les modifications nécessaires effectuées au registre fon-

⁹² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁹³ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁹⁴ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁹⁵ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

cier, adapté au résultat obtenu et la part du débiteur sera vendue sur cette base.⁹⁶

³ L'office pourra aussi chercher à provoquer, par des pourparlers avec les intéressés, la dissolution du rapport de copropriété, de façon que le créancier poursuivant puisse être désintéressé complètement ou partiellement sur le produit de la réalisation de la parcelle attribuée au débiteur ou de la part du débiteur dans le produit de la vente de l'immeuble entier ou de la somme revenant au débiteur ensuite de l'acquisition de sa part par l'un ou plusieurs des copropriétaires (cf. art. 651, al. 1, CC⁹⁷).

⁴ Dans la mesure où, selon le droit civil, le concours du débiteur est nécessaire pour parvenir aux modifications des rapports juridiques visés, l'office agit à la place du débiteur (art. 23c ci-dessus).

⁵ L'autorité cantonale supérieure de surveillance peut se déclarer compétente pour mener ces pourparlers en vue d'une entente ou en attribuer la compétence à l'autorité inférieure de surveillance.

Art. 73f⁹⁸

II. Vente au
enchères de
la part

¹ Si la répartition des droits de gage grevant l'immeuble entier et, le cas échéant, de la dette solidaire ne peut pas être obtenue et que la dissolution du rapport de copropriété ne puisse pas non plus être provoquée, la part saisie devra seule être vendue après publication préalable (art. 73a, al. 1, ci-dessus) et avis aux intéressés au sens des art. 30, al. 2 à 4, et 73b, al. 2, ci-dessus. La sommation au sens de l'art. 29, al. 2 et 3 et de l'art. 73a, al. 2, ci-dessus, ne sera pas renouvelée. La réalisation forcée de l'immeuble entier ne peut pas avoir lieu sans le consentement de tous les intéressés, sous réserve du cas prévu à l'art. 106a ci-après.

² Si, avant la vente de la part, une poursuite en réalisation de gage immobilier ayant pour objet l'immeuble entier (art. 106a ci-après) est introduite, la priorité doit être donnée à cette poursuite.

Art. 73g⁹⁹

E. Conditions
de vente

¹ Les conditions de vente d'une part de copropriété doivent indiquer, outre le débiteur et le créancier à la requête duquel la réalisation est opérée (art. 45, al. 1 initio, ci-dessus), les personnes qui sont copropriétaires avec le débiteur.

⁹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

⁹⁷ RS 210

⁹⁸ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

⁹⁹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

² Lorsque, à la suite de l'échec des pourparlers de conciliation au sens de l'art. 73*e* ci-dessus, une part de copropriété d'un immeuble grevé comme tel de droits de gage doit être réalisée, les conditions de vente préciseront que l'adjudicataire succédera intégralement au débiteur en ce qui concerne les droits de gage qui, d'après l'état des charges en force, grèvent l'immeuble entier et les créances qui sont ainsi garanties, sans que ces charges soient imputées sur le prix de vente. Est réservé le cas où le créancier déclare au débiteur primitif qu'il entend ne pas renoncer à ses droits contre lui (art. 832, al. 2, CC¹⁰⁰, 135, al. 1, 2^e phrase LP).

³ Les dispositions de l'art. 51 ci-dessus sur les droits de préemption conventionnels annotés au registre foncier s'appliquent par analogie aux droits de préemption et d'opposition créés en vertu de l'art. 712*c* CC.

Art. 73*h*¹⁰¹

F. Prix d'adjudication

Lors du calcul de l'offre minimale nécessaire d'après l'art. 142*a* en relation avec l'art. 126 LP, les créances garanties par gage immobilier grevant l'immeuble entier ne seront pas prises en considération.

Art. 73*i*¹⁰²

G. Dispositions applicables par analogie

Sous réserve des art. 73 à 73*h* ci-dessus, les dispositions des art. 25 à 72 ci-dessus s'appliquent par analogie à la réalisation d'une part de copropriété.

4. Réalisation par les soins de l'office requis¹⁰³

Art. 74

A. Compétence¹⁰⁴

¹ Lorsque l'immeuble à vendre est situé dans un autre arrondissement de poursuite, la réquisition de vente doit être néanmoins adressée à l'office du for de la poursuite, quand bien même, depuis la saisie, le débiteur aurait transféré son domicile dans un autre arrondissement de poursuites. Le préposé du for de la poursuite charge de la réalisation

¹⁰⁰ RS 210

¹⁰¹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975 (RO 1976 164). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁰² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁰³ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁰⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164). Selon la même disposition, les ch. I à V des titres marginaux ont été remplacés, aux art. 74 à 78, par les let. A à E.

celui dans l'arrondissement duquel est situé l'immeuble et il lui fournit, sur sa demande, l'avance des frais nécessaire.

² Si l'immeuble est situé dans plusieurs arrondissements, l'office compétent pour procéder à la réalisation est celui dans l'arrondissement duquel est située la partie de l'immeuble qui a la plus grande valeur.

³ Lorsque plusieurs immeubles constitués en gage pour la même créance doivent être réalisés ensemble, la réalisation doit être opérée par l'office du for de la poursuite si l'un des immeubles est situé dans son arrondissement. Si aucun des immeubles n'est situé dans cet arrondissement, l'office compétent est celui dans l'arrondissement duquel est situé l'immeuble qui a la plus grande valeur.

Art. 75

B. Obligations de l'office requis

¹ L'office requis est tenu de procéder de lui-même à toutes les opérations que comporte la réalisation, en particulier de pourvoir à la gérance de l'immeuble, de faire les publications (art. 138 et 143 LP) et les communications nécessaires (art. 139 et 140, al. 2, LP), de dresser l'état des charges (art. 140 LP) et d'arrêter les conditions de vente (art. 134 et 135 LP), d'opérer le recouvrement du prix de vente et de requérir l'inscription du transfert au registre foncier.¹⁰⁵

² Là où la loi réserve le pouvoir d'appréciation de l'office ou l'usage local (art. 134, al. 1, 135, al. 2, 137, 140, al. 3, LP), c'est au préposé requis qu'il appartiendra de décider.

³ L'office requis est également compétent pour choisir les organes de publicité et pour fixer la date de la vente en se conformant aux prescriptions légales; toutefois, à cet égard, il tiendra compte des demandes motivées de l'office requérant.

Art. 76

C. Communications et fixation de délais

Afin de le mettre en mesure de faire les notifications nécessaires et de fixer les délais (art. 139, 140, al. 2, LP), l'office du for de la poursuite communiquera à l'office requis la liste des créanciers participant à la poursuite et un état de leurs créances.

Art. 77

D. Octroi des sursis et encaissements

¹ L'office requis n'a pas le droit d'accorder de son chef le sursis prévu à l'art. 123 LP.

² Les sommes encaissées par l'office requis doivent être aussitôt remises par lui à l'office requérant, à moins qu'il n'ait été pris une disposition différente (art. 24 ci-dessus).

¹⁰⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

Art. 78E. Procès-verbal
et saisies
complémentaires

¹ Une fois terminée la réalisation, l'office requis transmet à l'office requérant une copie du procès-verbal de vente avec ses annexes, le décompte final et le produit de la vente sous déduction des frais. Il conservera dans son dossier l'original du procès-verbal de vente.

² Pour ordonner une saisie complémentaire (art. 145 LP) ainsi que pour dresser l'état de collocation et pour procéder à la répartition des deniers, c'est l'office du for de la poursuite qui est exclusivement compétent (art. 24 ci-dessus).

5. Vente aux enchères d'une part de copropriété sur l'ordre du juge¹⁰⁶**Art. 78a¹⁰⁷**

¹ Est compétent pour procéder à la vente aux enchères sur l'ordre du juge, conformément à l'art. 649b, al. 3, CC¹⁰⁸, l'office des poursuites ou - si le droit cantonal le prévoit - l'office des faillites dans l'arrondissement duquel est situé l'immeuble en copropriété ou la partie de l'immeuble qui a la plus grande valeur.

² Les frais de la procédure de vente doivent être avancés par le requérant et seront prélevés sur le produit de la réalisation.

³ L'adjudication pourra être prononcée à un prix atteignant le montant des créances garanties par gage, même s'il n'y a pas d'excédent.

⁴ Le résultat des enchères doit être communiqué au juge dans tous les cas, même si elles n'ont pas abouti.

⁵ Pour le surplus, les art. 73 à 73i ci-dessus sont applicables par analogie, à l'exception de l'art. 73e, al. 3. La priorité ne sera cependant donnée à une réalisation de tout l'immeuble en copropriété à la suite d'une poursuite en réalisation de gage immobilier (art. 73f, al. 2, ci-dessus et art. 106a ci-après) que si cette réalisation est imminente.

III. Distribution des deniers**Art. 79**A. Date de la
distribution

¹ Le dépôt de l'état de collocation et la distribution des deniers (art. 144 et s. LP) ne peuvent avoir lieu qu'après la réalisation de la créance

¹⁰⁶ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁰⁷ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁰⁸ RS 210

contre le fol enchérisseur (art. 72 ci-dessus). Demeure réservée la disposition de l'art. 199 LP.

² L'état de collocation ne doit déterminer que le rang des créanciers saisissants.

³ Les dettes exigibles inscrites à l'état des charges doivent être payées aussitôt que le prix de vente a été acquitté, quand bien même la distribution finale aux créanciers saisissants ne serait pas encore possible.

Art. 80¹⁰⁹

B. Pièces à déposer

En même temps que l'état de collocation et le tableau de distribution l'office déposera aussi le compte final du produit de la gérance et le compte des frais et émoluments de gérance et de réalisation; il avisera les intéressés et l'adjudicataire qu'ils peuvent prendre connaissance de ces pièces et qu'ils ont le droit de porter plainte.

Art. 81

C. Principes de répartition
I. En général

La distribution des deniers se fait d'après les principes suivants:

Doivent être payés par préférence les créanciers au bénéfice de droits de gage sur l'immeuble ou sur des titres de gage, pour autant que leurs créances sont exigibles, ont été inscrites à l'état des charges et n'ont pas été contestées ou ont été admises par le juge; le solde doit être réparti entre les créanciers au profit desquels l'immeuble a été saisi ou séquestré, les dividendes afférents aux saisies provisoires étant déposés à la caisse des dépôts et consignations.

Les créanciers gagistes dont les droits de gage ont été inscrits au registre foncier après la saisie seulement ou ont été contestés avec succès dans la procédure d'épuration de l'état des charges, tout en étant reconnus par le débiteur qui ne les a pas contestés, ne peuvent participer à la distribution des deniers qu'après que les créanciers saisissants ont été complètement désintéressés, à moins toutefois que les droits de gage inscrits après coup n'aient pris naissance déjà antérieurement en vertu de la loi et qu'ils ne priment toutes les charges inscrites.

Art. 82

II. En cas de poursuite par voie de saisie intentée par un créancier gagiste

¹ Lorsqu'un créancier gagiste a poursuivi par voie de saisie et a obtenu saisie de l'immeuble constitué en gage en sa faveur, le solde restant après paiement des créanciers gagistes de rang antérieur servira tout d'abord au paiement de la créance en capital ou intérêts qui a fait l'objet de la poursuite et il sera pour le surplus réparti conformément à leur rang entre les créanciers gagistes de rang postérieur.

¹⁰⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

² Si le solde du prix de réalisation de l'immeuble ne suffit pas à couvrir la créance qui a fait l'objet de la poursuite, le créancier gagiste sera colloqué pour la différence, en sa qualité de créancier saisissant et suivant le rang fixé par la loi, sur le produit de la réalisation des autres objets compris dans la saisie.

Art. 83

III. Fruits et produits de l'immeuble

Lorsque l'immeuble est compris dans plusieurs saisies successives, ses fruits et produits, tant que la saisie de l'immeuble même subsiste, sont affectés par préférence au paiement des créanciers au bénéfice de la saisie antérieure, alors même qu'ils n'ont été réalisés ou ne sont échus qu'après l'exécution de la saisie postérieure. Les droits des créanciers gagistes poursuivants conformément à l'art. 94, al. 3, LP et à l'art. 806 CC¹¹⁰ (art. 114 ci-après) sont réservés.¹¹¹

Art. 84

D. Actes de défaut de biens

¹ Il doit être délivré au créancier poursuivant un acte de défaut de biens (art. 149 LP), aussi lorsque la vente aux enchères n'a pas donné de résultats et qu'il n'a pas été possible de compléter la saisie conformément à l'art. 145 LP.

² ...¹¹²

Art. 84a¹¹³

E. Distribution des deniers en cas de réalisation d'une part de copropriété

Lorsque le produit de la réalisation d'une part de copropriété grevée de droits de gage d'un immeuble constitué en gage pour le tout doit être distribué, les dispositions des art. 79, al. 3, et 81, al. 2, ci-dessus sur le paiement de créances exigibles garanties par gage ne s'appliquent qu'aux créances garanties par gage grevant la part, mais non à celles qui grèvent l'immeuble entier.

¹¹⁰ RS 210

¹¹¹ Nouvelle teneur de la 2^e phrase selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹¹² Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹¹³ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

B. Réalisation dans la poursuite en réalisation de gage

I. Procédure préliminaire

Art. 85¹¹⁴

A. Opposition

Lorsque le débiteur fait opposition au commandement de payer, cette opposition, sauf mention contraire, sera censée se rapporter à la créance et au droit de gage.

Art. 86

B. Irrecevabilité de la poursuite

Outre les cas énumérés aux art. 56 à 62 LP, pendant la durée du bénéfice d'inventaire il ne peut être intenté de poursuite en réalisation de gage contre les héritiers ou contre la succession à raison de dettes du défunt (art. 586 CC¹¹⁵); par contre la poursuite est possible pendant la durée de l'inventaire prévu à l'art. 398 CC.

Art. 87

C. Objet du gage I. Responsabilité subsidiaire

Lorsque plusieurs immeubles ont été constitués en gage pour la même créance, mais certains à titre seulement subsidiaire, la poursuite devra être intentée et exécutée d'abord contre les autres; si le produit de leur réalisation ne suffit pas à désintéresser complètement le créancier et que celui-ci entende obtenir la réalisation des immeubles grevés à titre subsidiaire, il devra former une nouvelle réquisition de poursuite.

Art. 88

II. Propriété d'un tiers. Habitation familiale 1. Dispositions générales¹¹⁶

¹ Lorsque, soit dans la réquisition de poursuite, soit au cours de la poursuite, le créancier poursuivant désigne l'objet du gage comme appartenant à un tiers ou servant à l'habitation familiale, ou lorsque, cette circonstance est révélée seulement au cours de la procédure de réalisation, il y a lieu de notifier le commandement de payer au tiers et au conjoint du débiteur ou du tiers pour leur permettre de faire opposition.¹¹⁷

² Toutefois cette faculté ne sera pas accordée au tiers propriétaire, s'il n'a acquis l'immeuble qu'après l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner conformément aux art. 90 et 97 ci-après.

³ La poursuite ne peut d'ailleurs être continuée contre le tiers propriétaire que pour autant qu'elle peut l'être contre le débiteur personnel et

¹¹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹¹⁵ RS 210

¹¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹¹⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

les dispositions des art. 57 à 62, 297 LP et 586 CC¹¹⁸ sont applicables à cette poursuite. Sous réserve des art. 98 et 100 ci-après, la poursuite contre le débiteur personnel n'est pas influencée par la poursuite contre le tiers propriétaire.¹¹⁹

⁴ Ces dispositions sont applicables par analogie lorsque le débiteur et un tiers sont copropriétaires ou propriétaires en main commune de l'immeuble constitué en gage.¹²⁰

Art. 89

2. Faillite du débiteur personnel

¹ Si le débiteur personnel est en faillite mais que l'immeuble ne fasse pas partie de la masse, la poursuite en réalisation de gage peut être continuée contre le failli et contre le tiers propriétaire même pendant la procédure de faillite.

² Si la succession du débiteur est liquidée par l'office des faillites (art. 193 LP) ou s'il y a disparition de personne morale ensuite de faillite, la poursuite en réalisation de gage ne peut être dirigée que contre le tiers propriétaire.¹²¹

³ Ces dispositions sont également applicables lorsque le débiteur et un tiers sont copropriétaires ou propriétaires en main commune de l'immeuble constitué en gage.¹²²

Art. 90

D. Inscription d'une restriction du droit d'aliéner à la requête du créancier

¹ A la demande du créancier gagiste poursuivant, l'office requerra l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner, conformément à l'art. 960 CC¹²³ (cf. art. 15, al. 1, let. a, et 23a, let. a, ci-dessus):¹²⁴

1. lorsqu'il n'a pas été fait opposition au commandement de payer (ou que l'opposition n'a pas été faite dans la forme ou les délais prescrits); ou
2. lorsque l'opposition régulièrement formée est tombée soit en vertu d'un jugement définitif obtenu par la voie de la procédure de mainlevée ou de la procédure ordinaire, soit ensuite de renonciation.

¹¹⁸ RS 210

¹¹⁹ Nouvelle teneur de la 2e phrase selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹²⁰ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹²² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹²³ RS 210

¹²⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

² L'office portera cette disposition à la connaissance du créancier poursuivant lors de la notification du double du commandement de payer.

Art. 91¹²⁵

E. Baux à loyer
ou à ferme
I. Avis aux
locataires et
fermiers

¹ Si le créancier gagiste poursuivant exige que la saisie s'étende aux loyers et fermages (art. 806 CC¹²⁶), l'office s'informe, dès la réception de la réquisition de poursuite, des baux à loyer ou à ferme qui peuvent exister sur l'immeuble et invite immédiatement les locataires et fermiers à payer désormais en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance en les avertissant que sinon ils s'exposent à devoir payer deux fois.

² Cet avis doit être donné même pendant la durée des fêtes ou d'une suspension de poursuite accordée au débiteur ou au tiers propriétaire du gage, si le commandement de payer a été établi déjà avant les fêtes ou la suspension de poursuite. Il peut être omis lorsque l'immeuble fait déjà l'objet d'une saisie (art. 15, al. 1, let. b, ci-dessus) et il n'est pas nécessaire de le répéter lorsqu'une nouvelle poursuite en réalisation de gage est intentée ou que l'immeuble vient à être saisi.

Art. 92¹²⁷

II. Avis au
propriétaire de
l'objet du gage

¹ En même temps qu'il notifie l'avis aux locataires et fermiers, l'office informe le propriétaire du gage que, vu la poursuite en réalisation de gage immobilier intentée contre lui, les loyers et fermages qui viendront à échéance seront dorénavant encaissés par l'office et que par conséquent il lui est interdit, sous la menace de sanctions pénales (art. 292 du code pénal, CP¹²⁸), de percevoir ces loyers et ces fermages ou d'en disposer.¹²⁹

² Cet avis sera accompagné de la mention que, si le propriétaire du gage entend soutenir que les loyers et fermages ou une partie d'entre eux ne sont pas compris dans le gage, il devra le déclarer à l'office dans les dix jours dès la réception de l'avis en indiquant ses motifs et en précisant, le cas échéant, le montant de la partie contestée.

¹²⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹²⁶ RS 210

¹²⁷ Nouvelle teneur selon l'O du TF du 19 déc. 1923, en vigueur depuis le 3 mars 1924 (RO 40 25).

¹²⁸ RS 311.0

¹²⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 93¹³⁰

III. Opposition

1 S'il a été fait opposition au commandement de payer, l'office fixe au créancier un délai de dix jours pour ouvrir directement action en reconnaissance de dette ou en constatation du droit de gage ou pour demander la mainlevée de l'opposition; il l'avise en outre que, si la mainlevée est refusée, il devra, dans les dix jours dès le prononcé définitif du juge de mainlevée, intenter action en constatation de la créance ou du droit de gage devant les tribunaux ordinaires.¹³¹

2 Si le propriétaire du gage a soutenu que les loyers et fermages ou une partie d'entre eux ne sont pas compris dans le gage, l'office fixe au créancier un délai de dix jours pour ouvrir action en reconnaissance du droit de gage contesté sur les loyers et fermages.

3 Cet avis est accompagné de la mention que, si les délais fixés ne sont pas observés, les avis adressés aux locataires et fermiers seront révoqués ou, en cas de contestation seulement partielle du droit de gage sur les loyers et fermages, ne s'appliqueront qu'à la partie non contestée, et que l'office remettra au bailleur les loyers et fermages déjà encaissés ou, en cas de contestation seulement partielle, les fractions contestées déjà encaissées.

4 Si les délais fixés sont observés, la mesure prise à l'égard des loyers et fermages demeure en force dans toute son étendue ou, le cas échéant, pour la partie seulement qui fait l'objet de l'action ouverte par le créancier.

Art. 94

IV. Obligations de l'office

1 Après notification de l'avis aux locataires et fermiers conformément à l'art. 91 ci-dessus, l'office est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages; il devra notamment, au besoin, intenter des poursuites à cet effet, exercer le droit de rétention du bailleur, résilier les baux, requérir l'expulsion des locataires, conclure de nouveaux baux. Il a le droit d'ordonner les réparations urgentes et d'affecter les loyers et fermages perçus par lui au paiement des redevances courantes (pour gaz, eau, électricité, etc.), des frais de réparations ainsi que des contributions à l'entretien du débiteur (art. 103, al. 2, LP).

2 Sous sa responsabilité, l'office peut aussi charger un tiers de ces mesures.

¹³⁰ Nouvelle teneur selon l'O du TF du 19 déc. 1923, en vigueur depuis le 3 mars 1924 (RO 40 25).

¹³¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

Art. 95

V. Affectation
des loyers perçus
1. Paiement
d'acomptes aux
créanciers

¹ Les loyers et fermages perçus par l'office ne peuvent être affectés au service des intérêts des créances garanties par gage qui ne font pas l'objet de poursuites; par contre des acomptes peuvent être payés, même avant la réquisition de vente, au créancier poursuivant qui prouve que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif.

² Si plusieurs créanciers gagistes ont intenté des poursuites par rapport au même immeuble et se trouvent dans ce cas, des acomptes peuvent leur être payés pourvu qu'ils soient tous d'accord quant à la répartition ou, si l'un d'eux a formulé une objection, que l'existence et le rang de la créance garantie par gage aient été préalablement fixés au moyen d'un état de collocation dressé conformément à l'art. 157, al. 3 LP. La répartition devra être précédée du dépôt d'un tableau de distribution.

Art. 96

2. Faillite
du débiteur

Lorsque le débiteur est en même temps propriétaire de l'objet du gage et qu'il tombe en faillite avant la réalisation de l'immeuble, les loyers et fermages échus avant l'ouverture de la faillite et non encore distribués aux créanciers rentrent dans la masse, sous réserve des droits de préférence attribués par l'art. 806, al. 1 CC¹³² aux créanciers gagistes poursuivants (art. 198 LP).

II. Réalisation**Art. 97**

A. Actes
préparatoires
I. Restriction du
droit d'aliéner à
faire inscrire
d'office

¹ Dès que la vente a été requise, l'office est tenu de requérir l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner, conformément à l'art. 960 CC¹³³ (cf. art. 15, al. 1, let. a et 23a, let. a, ci-dessus).¹³⁴

² Si le registre foncier contient déjà une telle annotation, il n'est pas nécessaire de la requérir à nouveau.

Art. 98

II. Calcul des
délais de
réalisation

¹ Lorsque l'immeuble constitué en gage appartient à un tiers ou sert d'habitation familiale, c'est la date de la dernière notification du commandement de payer, que ce soit au débiteur, au tiers propriétaire ou

¹³² RS 210

¹³³ RS 210

¹³⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

au conjoint du débiteur ou du tiers, qui fait règle pour le calcul des délais prévus à l'art. 154 LP.¹³⁵

² Pour le calcul du délai pendant lequel la vente peut être requise, il ne sera pas tenu compte, s'il a été fait opposition, du temps qui s'est écoulé entre l'introduction et la liquidation de la procédure judiciaire à laquelle cette opposition a donné lieu, ni de la durée d'une suspension de poursuite ou d'un sursis concordataire (art. 297 LP) obtenu par le tiers propriétaire, ni de la durée de l'inventaire (art. 586 CC¹³⁶) auquel a été soumise sa succession.¹³⁷

³ La réalisation ne pourra pas avoir lieu pendant les périodes dont il n'est pas tenu compte, selon l'al. 2 ci-dessus, dans le calcul des délais prévus à l'art. 154 LP.¹³⁸

Art. 99¹³⁹

III. Extrait du registre foncier et estimation

¹ Après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur et, le cas échéant, au tiers propriétaire du gage (art. 155, al. 2, LP), l'office demande un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser (art. 28 et 73 ci-dessus) et il ordonne l'estimation de l'immeuble (art. 9, al. 1, et 23 ci-dessus).

² Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente conformément à l'art. 29 ci-dessus, l'office la communique au créancier qui requiert la vente, ainsi qu'au débiteur et au tiers propriétaire, en y joignant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts, telle qu'elle est prévue à l'art. 9, al. 2, ci-dessus.

Art. 100

IV. Révélation après coup du fait que le gage est propriété d'un tiers ou sert d'habitation familiale¹⁴⁰

¹ S'il se révèle seulement après la réquisition de vente que l'immeuble appartient à un tiers ou sert d'habitation familiale, un commandement de payer sera alors notifié au tiers ou au conjoint du débiteur ou du tiers. La vente ne pourra avoir lieu qu'après que ce commandement de

¹³⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹³⁶ RS 210

¹³⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹³⁸ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹³⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁴⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

payer sera passé en force et qu'il se sera écoulé six mois dès sa notification.¹⁴¹

² Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables si, lors de l'acquisition de la propriété par le tiers, la restriction du droit d'aliéner prévue aux articles 90 et 97 ci-dessus était annotée au registre foncier.

³ S'il se révèle seulement par l'extrait du registre foncier que la créance à la base de la poursuite est garantie par plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents et si la poursuite n'a pas été intentée contre tous les propriétaires, l'office sommara le créancier de lui fournir dans un bref délai l'avance des frais nécessaires pour procéder à la notification du commandement de payer, en l'avisant que, à ce défaut, la poursuite sera considérée comme caduque.

Art. 101

B. Gérance

¹ Dès la date de la réquisition de vente l'office pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 155, al. 1, et 102, al. 3, LP, art. 16 et s. et 23c ci-dessus), à moins que le créancier poursuivant ne déclare expressément y renoncer.¹⁴²

² Si l'immeuble appartient à un tiers, l'office ne peut en assumer la gérance qu'après que l'opposition faite par le tiers a été écartée.

Art. 102¹⁴³

C. Réalisation
I. En général

Sont applicables par analogie aux actes préparatoires et à la procédure de vente les dispositions des articles 13, 28, al. 2, 29 à 42, 43, al. 1, 44 à 53, 54, al. 2, 56 à 70 et 72, en cas de réalisation d'une part de copropriété les art. 73 à 73i, ainsi que les art. 74 à 78 ci-dessus; les dispositions spéciales ci-après sont en outre applicables.

Art. 103¹⁴⁴

II. Dispositions
spéciales
1. Lorsque
l'immeuble
appartient à un
tiers

Si l'immeuble appartient à un tiers, la publication de la vente (art. 29, al. 2, ci-dessus) en indiquera aussi le nom et le domicile. Un exemplaire de la publication de la vente (art. 30 ci-dessus) ainsi que l'état des charges (art. 34 ci-dessus) devront également être communiqués au tiers propriétaire.

¹⁴¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁴² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁴³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁴⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

Art. 104

2. Double mise
à prix

¹ Si l'immeuble est grevé de servitudes, de charges foncières ou de droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CC¹⁴⁵ (droits de préemption, d'emption et de réméré, baux à loyer ou à ferme, etc.), l'office, en communiquant l'état des charges aux créanciers gagistes, les informe que ceux dont les droits de gage sont de rang antérieur auxdites charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans les dix jours, exiger la double mise à prix de l'immeuble conformément à l'art. 142 LP, pourvu que le rang privilégié du droit de gage résulte de l'état des charges et n'ait pas été contesté avec succès.¹⁴⁶

² En cas de réalisation d'une part de copropriété, l'art. 142 LP est applicable en ce qui concerne les droits mentionnés à l'al. 1 qui grèvent soit la part, soit l'immeuble entier.¹⁴⁷

Art. 105

3. Notion du
«créancier
poursuivant»
d'après les art.
142a (126)
LP¹⁴⁸

¹ Est considéré comme «poursuivant» au sens de l'art. 142a en relation avec l'art. 126 LP, le créancier à la requête duquel la vente a été ordonnée et, s'il y en a plusieurs, celui dont le droit de gage est de rang antérieur aux autres.¹⁴⁹

² Si le droit de gage du créancier à la requête duquel la vente a été ordonnée est du même rang que ceux d'autres créanciers, ces derniers sont considérés également comme poursuivants, alors même qu'ils n'ont pas requis la vente.

Art. 106¹⁵⁰

4. Hypothèque
légale des
artisans et
entrepreneurs

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. CC¹⁵¹). 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).

¹⁴⁵ RS 210

¹⁴⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁴⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁴⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁴⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁵⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁵¹ RS 210

4a. Réalisation d'un immeuble en copropriété grevé de droits de gage portant sur l'immeuble entier

Art. 106a¹⁵²

¹ Lorsque la réalisation est ordonnée à la suite d'une poursuite en réalisation de gage immobilier requise par un créancier dont le gage porte sur l'immeuble entier, l'immeuble entier devra être vendu.

² Seront aussi portées à l'état des charges, lors de l'épuration, les charges grevant les parts de copropriété isolément.

³ Le produit de la vente servira en premier lieu à couvrir les créances garanties par des droits de gage grevant l'immeuble entier. S'il y a un excédent, il reviendra aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts (art. 646 CC¹⁵³), en cas de propriété par étages en proportion de la valeur estimative à déterminer selon les art. 9 et 23 ci-dessus.

⁴ Les conditions de vente devront exiger le paiement en espèces pour la part du prix de vente qui revient aux créanciers titulaires des créances garanties par des droits de gage grevant les parts.

⁵ Le tableau de distribution (art. 112 ci-après) réglera également la distribution d'un éventuel excédent du produit de la vente aux titulaires des créances garanties par des droits de gage grevant l'immeuble entier.

Art. 107

5. Créance garantie solidairement par plusieurs immeubles

¹ Lorsque plusieurs immeubles appartenant au même propriétaire ont été constitués en gage pour la créance qui fait l'objet de la poursuite, il n'en sera vendu qu'autant qu'il est nécessaire pour couvrir la créance du créancier gagiste poursuivant ainsi que les créances garanties par l'immeuble préférables à celle du poursuivant (art. 119, al. 2, LP). On vendra en première ligne les immeubles sur lesquels il n'existe pas de droits de gage postérieurs en rang à celui du poursuivant.

² Si les immeubles constitués en gage pour la même créance appartiennent à plusieurs propriétaires différents, on vendra d'abord ceux qui appartiennent au débiteur. Ce n'est que si le produit de cette vente est insuffisant que les immeubles appartenant à des tiers pourront être réalisés. Dans ce cas, tous les immeubles seront vendus à la même séance d'enchères (art. 816, al. 3 CC¹⁵⁴).

³ Les conditions de vente indiqueront l'ordre dans lequel les immeubles seront mis en vente (art. 45, al. 1, let. b, ci-dessus).

¹⁵² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164 2420).

¹⁵³ RS 210

¹⁵⁴ RS 210

Art. 108

6. Immeubles
donnés en gage
séparément

¹ Des immeubles donnés en gage séparément ne peuvent être vendus en bloc ou par lots que lorsqu'ils constituent une unité économique qui ne peut être démembrée sans forte diminution de valeur.¹⁵⁵

^{1bis} La mise à prix en bloc ou par lots devra toujours être précédée de mises à prix séparées pour chaque immeuble. Les derniers enchérisseurs des divers immeubles mis à prix séparément resteront liés par leur offre jusqu'à ce que la mise à prix en bloc ou par lots ait eu lieu. Selon que les mises à prix séparées ou la vente en bloc ou par lots auront donné le prix global le plus élevé, l'adjudication sera prononcée en faveur des plus offrants lors des mises à prix séparées ou du plus offrant lors de la vente en bloc ou des plus offrants lors de la vente par lots.¹⁵⁶

² Cette façon de procéder sera, si possible, prévue dans les conditions de vente et dans tous les cas il en sera donné connaissance aux assistants au début des enchères.

³ Les conditions de vente mentionneront en outre que, lors de la mise à prix en bloc, la part au produit de la réalisation revenant à chaque immeuble individuellement devra atteindre au moins le montant de l'offre la plus élevée qui a été faite pour l'immeuble concerné lors de la mise à prix séparée.¹⁵⁷

Art. 109

7. Saisie
simultanée de
l'objet du gage

Lorsque l'immeuble vendu dans la poursuite en réalisation de gage était en même temps sous le coup de saisies, la vente ainsi que le numéro de la poursuite en réalisation de gage seront mentionnés dans les procès-verbaux de saisie.

Art. 110

8. Radiations et
cancellations

¹ En même temps qu'il requerra les inscriptions prévues à l'art. 68 ci-dessus, l'office requerra du registre foncier la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée conformément aux articles 90 et 97 ci-dessus.

² Lorsque, par suite de l'insuffisance du prix de vente, le droit de gage se trouve éteint en totalité ou en partie, l'office transmet le titre au registre foncier pour cancellation ou réduction du droit de gage s'il s'agit de cédules hypothécaires ou de lettres de rente; s'il s'agit d'une hypo-

¹⁵⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁵⁶ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁵⁷ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

thèque, l'office ne restituera le titre au créancier qu'après y avoir fait mention de l'extinction du droit de gage.

Art. 111

9. Poursuite
infructueuse

¹ Si la poursuite a été infructueuse (art. 158 LP et art. 71 ci-dessus), l'office requerra la radiation du droit de gage garantissant la créance qui a fait l'objet de la poursuite (capital, acompte ou annuité), ainsi que la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée conformément aux articles 90 et 97 ci-dessus. Les avis adressés aux locataires et fermiers (art. 91 ci-dessus) devront être immédiatement révoqués.

² Le produit net des fruits naturels et civils de l'immeuble sera réparti entre les créanciers gagistes poursuivants.

III. Distribution des deniers

Art. 112

A. Tableau de
distribution

¹ Lorsqu'il a perçu intégralement le produit de la vente, l'office dresse le tableau de distribution en tenant compte du résultat de la procédure d'épuration de l'état des charges. Les créances constatées par cette procédure ne peuvent pas être contestées à nouveau par la voie judiciaire quant à leur montant ou à leur rang.

² Le tableau de distribution sera déposé et pourra être consulté pendant dix jours par les créanciers, ainsi que le compte des frais (art. 20 ci-dessus) et le décompte des produits de l'immeuble qui ont été perçus. L'office avisera par écrit de ce dépôt le débiteur et tous les créanciers qui n'ont pas été complètement désintéressés, en indiquant à ces derniers le dividende afférent à leur créance.

Art. 113

B. Créanciers
saisissants en
concours avec
créanciers
gagistes

¹ Lorsque l'immeuble vendu dans la poursuite en réalisation de gage était en même temps sous le coup d'une saisie, le tableau de distribution (art. 157, al. 3, LP) ne tiendra compte que des créanciers gagistes, à l'exclusion des participants à la saisie; si, après paiement des frais d'administration, de réalisation et de distribution (art. 157, al. 1, LP), du créancier gagiste poursuivant et des créanciers gagistes de rang postérieur, il reste un excédent, l'office le conservera au profit des créanciers saisissants et le répartira entre eux lors de la liquidation de la poursuite par voie de saisie.¹⁵⁸

² Tant que les créanciers gagistes n'ont pas été complètement désintéressés, et pour autant que les créanciers saisissants n'aient pas un rang

¹⁵⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

préférable au leur, le produit de la vente de l'immeuble ne peut être affecté ni au paiement des frais de la poursuite par voie de saisie, ni au paiement des créanciers saisissants.¹⁵⁹

³ Lors de la distribution ultérieure des deniers qui aura lieu dans la poursuite par voie de saisie (art. 144 et s. LP), les créanciers gagistes ne seront pas inscrits à l'état de collocation.

Art. 114

C. Loyers et fermages

¹ Le produit net des loyers et fermages perçus depuis la réquisition de poursuite en réalisation de gage jusqu'à la vente de l'immeuble sera attribué au créancier gagiste poursuivant à tant moins de sa créance, sans égard au fait que le produit de la vente de l'immeuble suffirait pour le désintéresser.

² Si plusieurs créanciers gagistes ont requis la poursuite à des dates différentes, le créancier de rang antérieur a droit par préférence aux loyers et fermages échus depuis la réquisition de poursuite.

³ Le produit des fruits naturels perçus depuis la réquisition de vente ainsi que le produit net de la vente de la créance contre le fol enchérisseur (art. 72 ci-dessus) s'ajouteront au produit de la vente de l'immeuble et serviront à désintéresser tous les créanciers gagistes conformément à leur rang.

Art. 115

D. Accessoires

¹ Le produit des accessoires constitués en gage en faveur de certains seulement des créanciers gagistes sera réparti exclusivement entre ces créanciers, conformément à leur rang; toutefois on devra d'abord chercher à désintéresser chacun de ces créanciers au moyen du produit de la vente de l'immeuble et ce n'est que dans la mesure où ce produit est insuffisant qu'on aura recours à celui des accessoires. S'il reste un excédent et qu'il n'existe d'ailleurs pas de saisie, il sera remis au propriétaire de l'objet du gage.

² Si les accessoires n'ont pas été vendus séparément (art. 27 ci-dessus), la répartition du prix de vente global entre immeuble et accessoires se fera suivant la proportion existant entre la valeur respective de ces deux catégories de biens d'après l'estimation définitive.

Art. 116

E. Charges radiées à la suite de la double mise à prix

¹ Si une charge de rang postérieur aux droits de gage doit être radiée vu le résultat de la double mise à prix de l'immeuble (art. 56 ci-dessus) et si, après paiement des créanciers gagistes de rang antérieur, il de-

¹⁵⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

meure un excédent à employer conformément à l'art. 812, al. 3, CC¹⁶⁰, l'office invitera l'ayant droit à lui faire savoir dans les dix jours quelle valeur il attribue à la charge radiée. Si l'ayant droit ne répond pas à cette invitation, il sera censé renoncer à toute prétention.

² La charge sera inscrite au tableau de distribution pour la valeur indiquée. Les dispositions des articles 147 et 148 LP sont applicables à la contestation de cette créance.

Art. 117

F. Droit à indemnité des artisans et entrepreneurs non désintéressés

¹ Lorsque, dans la répartition, des artisans ou entrepreneurs subissent une perte sur leur créance garantie par gage (art. 837, al. 1, ch. 3, CC¹⁶¹), l'office leur fixe un délai de dix jours pour ouvrir action au for de la poursuite s'ils entendent se faire indemniser sur la part de collocation revenant aux créanciers gagistes de rang antérieur (art. 841, al. 1, CC).

² Si le procès est intenté dans le délai fixé, la distribution en ce qui concerne la part de collocation litigieuse sera suspendue jusqu'à solution amiable ou judiciaire de la contestation. Si la demande est admise, l'office remettra au demandeur sur la part de collocation du créancier gagiste défendeur la somme allouée par le jugement.

³ Si la vente a fait passer à la charge de l'adjudicataire le droit de gage grevant l'immeuble au profit du créancier gagiste défendeur, le demandeur sera mis au bénéfice de ce droit de gage jusqu'à concurrence de la somme fixée par le jugement. A cet effet, le préposé sera tenu de faire procéder d'office aux inscriptions nécessaires au registre foncier et sur les titres de gage.

⁴ Si le procès n'a pas été intenté dans le délai fixé, l'office procède à la distribution des deniers sans tenir compte des prétentions des artisans ou entrepreneurs qui ont subi une perte.

Art. 118

G. Immeubles donnés en gage séparément et réalisés en bloc

Lorsque des immeubles donnés en gage séparément ont été vendus en bloc (art. 108 ci-dessus), le prix obtenu pour le bloc sera réparti entre les différents immeubles suivant la proportion existant entre leurs valeurs respectives d'après l'estimation qui a été faite dans la procédure d'épuration de l'état des charges.

¹⁶⁰ RS 210

¹⁶¹ RS 210

Art. 119

H. Immeubles appartenant à différents propriétaires solidairement responsables

Lorsque les immeubles constitués en gage appartenaient à plusieurs propriétaires différents solidairement responsables et qu'ils n'ont pas tous été acquis par le même adjudicataire, la répartition se fera d'après les principes suivants:

Les créances garanties par gage seront réparties sur les divers immeubles suivant la proportion entre leurs valeurs respectives d'après le résultat des enchères, s'il n'existe aucun droit de gage de rang antérieur grevant seulement l'un ou l'autre des immeubles.

Par contre si la créance garantie par l'ensemble des immeubles est primée par des créances garanties seulement par certains des immeubles, elle sera répartie entre les immeubles suivant la proportion existant entre leurs prix de réalisation après déduction, pour chaque immeuble, du montant des droits de gage qui le grevaient.

Lorsque la créance en vertu de laquelle la poursuite a été intentée est primée par des créances garanties par l'ensemble des immeubles, celles-ci devront être payées en espèces, même si elles ne sont pas exigibles.

Art. 120¹⁶²

J. Acte d'insuffisance de gage
I. En général

Lorsque, faute d'offres suffisantes, le gage n'a pas pu être réalisé ou que le produit de la réalisation ne couvre pas la créance du créancier gagiste poursuivant, il sera délivré à ce dernier un certificat d'insuffisance de gage selon l'art. 158 LP. Aux autres créanciers gagistes, il sera simplement délivré une attestation constatant que leurs créances sont demeurées à découvert.

Art. 121

II. En cas de réalisation après l'homologation d'un concordat

L'art. 158, al. 2, LP n'est pas applicable, lorsque l'acte d'insuffisance de gage a été délivré au créancier, après réalisation postérieure à l'homologation d'un concordat, pour une créance garantie par gage antérieure au concordat. Même s'il agit dans le mois, le créancier ne peut intenter une poursuite à raison de cette créance qu'à condition de faire notifier un nouveau commandement de payer; le vice de la poursuite intentée sans notification d'un nouveau commandement de payer est toutefois couvert, si le débiteur a omis de porter plainte dans les dix jours dès la saisie ou dès la commination de faillite.

¹⁶² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

C. La réalisation dans la faillite

Art. 122

A. Relation avec l'ordonnance sur l'administration des offices de faillite

La réalisation d'immeubles dans la faillite est réglée par les dispositions de l'ordonnance du 13 juillet 1911 sur l'administration des offices de faillite (OAOF)¹⁶³, sous réserve des adjonctions et des modifications résultant des dispositions suivantes.

Art. 123

B. Dispositions spéciales
I. Avis aux titulaires de servitudes non inscrites

¹ La publication de la faillite (art. 232 LP) sera accompagnée d'un avis aux titulaires de servitudes qui sous l'empire de l'ancien droit ont pris naissance sans inscription et qui n'ont pas encore été inscrites au registre foncier; ils seront sommés de produire leurs droits à l'office des faillites dans le délai d'un mois, en joignant à cette production leurs éventuels moyens de preuve.¹⁶⁴

² L'avis renfermera la désignation exacte du failli et de l'immeuble à réaliser, ainsi que la commination prévue à l'art. 29, al. 3 ci-dessus.

³ ...¹⁶⁵

Art. 124

II. Avis aux locataires et fermiers

Sitôt après avoir reçu le prononcé de faillite, l'office donnera par écrit avis de la déclaration de faillite aux locataires et fermiers d'immeubles appartenant au failli et il les invitera à payer dorénavant en mains de l'office les loyers et fermages qui viendront à échéance, s'ils ne veulent pas avoir à payer à double.

Art. 125

III. Epuration de l'état des charges

¹ Afin de constater, conformément à l'art. 58, al. 2 OAOF¹⁶⁶, les droits réels existant sur les immeubles du failli (droits de gage, servitudes, charges foncières, droits de préemption, d'emption et de réméré, baux à ferme et à loyer, etc.), il sera dressé pour chaque immeuble un état spécial de toutes les créances garanties par l'immeuble, ainsi que de toutes les charges réelles qui devront être déléguées à l'adjudicataire de l'immeuble, à l'exclusion toutefois des charges qui prennent naissance et sont transférées en vertu de la loi elle-même; cet état contiendra aussi la désignation exacte des objets (immeubles et accessoires) auxquels se rapporte chaque charge.

¹⁶³ RS 281.32

¹⁶⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁶⁵ Abrogé par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁶⁶ RS 281.32

² Ces états des charges forment partie intégrante de l'état de collocation. Au lieu d'énumérer les créances garanties par gage, l'état de collocation se référera à cet égard aux états spéciaux.

Art. 126

IV. Créances garanties par nantissement de titres de gage créés au nom du propriétaire

¹ Les créances garanties par le nantissement de titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même seront colloquées comme garanties par gage mobilier, tandis que les titres de gage donnés en nantissement seront inscrits au nombre des créances garanties par gage immobilier pour le montant pour lequel la créance garantie par nantissement a été colloquée, mention étant faite d'ailleurs de la collocation du gage mobilier.

² Si la créance garantie par gage mobilier est inférieure au montant du titre de gage immobilier qui a été donné en nantissement, la différence ne sera pas colloquée comme gage immobilier.

Art. 127

V. Qualité pour attaquer l'état des charges

¹ Les créanciers chirographaires n'ont pas le droit d'attaquer les états des charges des immeubles (art. 125 ci-dessus) en tant qu'il ne s'agit que de la question du rang préférable d'un créancier gagiste par rapport à un autre et ils ne peuvent pas non plus intervenir au procès intenté à cet égard par un créancier gagiste à un autre.

² Lorsqu'un créancier gagiste entend contester uniquement le rang d'un autre créancier gagiste, il ouvrira action à ce dernier et non pas en même temps à la masse.

Art. 128

VI. Date de la réalisation

¹ Lorsque, d'après les inscriptions au registre foncier ou à la suite de la sommation publiée (art. 123 ci-dessus), des droits de gage ou d'autres droits réels sur l'immeuble sont revendiqués, la vente (aux enchères ou de gré à gré) ne peut, même en cas d'urgence, avoir lieu qu'après que la procédure de collocation, relativement à ces droits, a été observée et que les procès auxquels elle a pu donner lieu ont été définitivement liquidés.¹⁶⁷

² Exceptionnellement les autorités de surveillance peuvent permettre de vendre déjà auparavant, lorsque cela n'est de nature à léser les intérêts de personne. Dans ce cas, les conditions de vente mentionneront le procès pendant et une inscription provisoire sera annotée au registre foncier (art. 961 CC¹⁶⁸).

¹⁶⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁶⁸ RS 210

Art. 129VII. Avis
spéciaux

¹ Dans les avis spéciaux qui leur seront adressés conformément à l'art. 257 LP (art. 71 OAOF¹⁶⁹), les créanciers dont le droit prime, d'après l'état des charges (art. 125 ci-dessus), un autre droit réel - servitude, charge foncière, droit de préemption, etc. - seront informés qu'ils peuvent exiger la double mise à prix prévue à l'art. 142 LP, s'ils en font la demande à l'office dans les dix jours, faute de quoi ils seraient censés renoncer à ce droit.¹⁷⁰

² Conformément à l'art. 30, al. 4, ci-dessus, applicable par analogie, des avis spéciaux seront adressés également aux titulaires de droits de préemption légaux au sens de l'art. 682, al. 1 et 2 CC^{171, 172}

Art. 130

VIII. Enchères

¹ En ce qui concerne les conditions de vente et la procédure d'enchères, les art. 45 à 52, 56 à 70, 106, al. 2, 108 et 110, al. 2, ci-dessus sont applicables par analogie.¹⁷³

² Dans les conditions de vente, l'administration de la faillite peut, en vertu d'une décision conforme de l'assemblée des créanciers, se réserver le droit de refuser l'adjudication si l'offre la plus élevée est inférieure à un montant que préciseront les conditions de vente.¹⁷⁴

³ En pareil cas, si l'on n'arrive pas à vendre l'immeuble de gré à gré, il sera mis à nouveau aux enchères et pourra être adjugé quand bien même l'offre n'atteindrait pas le montant minimum précisé conformément à l'al. 2 ci-dessus.¹⁷⁵

⁴ La disposition de l'art. 135, al. 1, 2^e phrase, LP, n'est pas applicable en matière de faillite.

¹⁶⁹ RS 281.32

¹⁷⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁷¹ RS 210

¹⁷² Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁷³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁷⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁷⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

Art. 130a¹⁷⁶

a. Particularités de la réalisation d'une part de copropriété

1. Extrait du registre foncier.
Production des servitudes

¹ Lorsque la masse en faillite comprend une part de copropriété sur un immeuble, l'art. 73 ci-dessus est applicable par analogie en ce qui concerne l'extrait du registre foncier qui doit être demandé en vertu de l'art. 26 OAOF^{177, 178}.

² La sommation d'annoncer les servitudes qui ont pris naissance, sous l'empire de l'ancien droit cantonal, sans inscription dans les registres publics et n'ont pas encore été inscrites (art. 123 ci-dessus) doit être adressée aux titulaires de telles servitudes grevant l'immeuble lui-même et, en cas de propriété par étages régie par l'ancien droit cantonal (art. 20^{bis} tit. fin. CC¹⁷⁹), également aux titulaires de telles servitudes grevant l'étage compris dans la masse en faillite.

Art. 130b¹⁸⁰

2. Avis. Administration

¹ L'ouverture de la faillite sera communiquée non seulement aux créanciers au bénéfice de droits de gage sur la part de copropriété du failli, mais aussi aux créanciers au bénéfice de droits de gage sur l'immeuble entier. Toutefois, ces derniers ne seront pas sommés de présenter leur titre de gage.

² Lorsque le failli est copropriétaire d'un immeuble qui rapporte des produits, l'art. 23a, let. c, 1^{re} phrase, ci-dessus est applicable par analogie.

³ L'art. 23c, al. 1, ci-dessus s'applique par analogie à l'administration.

Art. 130c¹⁸¹

3. Etat des charges, état de collocation

¹ Les charges qui grèvent la part de copropriété et celles qui grèvent l'immeuble entier seront portées séparément à l'état des charges (art. 125 ci-dessus).

² Les créances garanties par des droits de gage qui grèvent l'immeuble entier seront classées dans les créances non garanties (art. 61, al. 1 OAOF¹⁸²) pour la part du montant à la charge du failli; en cas de responsabilité solidaire du failli, elles le seront pour la totalité de leur montant; cela dans l'éventualité où les pourparlers de conciliation, au sens des articles 130e ci-après et 73e ci-dessus, et où la vente de la part

¹⁷⁶ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁷⁷ RS 281.32

¹⁷⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁷⁹ RS 210

¹⁸⁰ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁸¹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁸² RS 281.32

de copropriété du failli aux conditions prescrites aux articles 130*f* ci-après et 73*g* ci-dessus échoueraient.¹⁸³

Art. 130*d*¹⁸⁴

4. Publication de la vente et avis spéciaux¹⁸⁵

¹ La publication de la vente (art. 257, 1^{er} et al. 2, LP) contiendra les indications prescrites à l'art. 73*a*, al. 1, ci-dessus.

² Les avis spéciaux (art. 257, al. 3, LP, art. 71 OAOF¹⁸⁶, art. 129 ci-dessus) seront adressés également aux titulaires de créances garanties par gage sur le fonds lui-même, ainsi qu'aux tiers auxquels aura été remis en gage un titre de gage grevant l'immeuble entier.¹⁸⁷

Art. 130*e*¹⁸⁸

5. Procédure à suivre lorsque l'immeuble lui-même est grevé d'un droit de gage

Les art. 73*e* et 73*f* ci-dessus sont applicables par analogie lorsqu'il résulte de la procédure d'épuration de l'état des charges que l'immeuble entier est grevé d'un droit de gage.

Art. 130*f*¹⁸⁹

6. Conditions de vente

L'art. 73*g* ci-dessus s'applique par analogie aux conditions de vente, mais sans la réserve contenue dans l'al. 2 de l'art. 832 CC¹⁹⁰ (art. 130, 4^e al., ci-dessus).

Art. 130*g*¹⁹¹

7. Réserve de la poursuite en réalisation de gage immobilier

¹ Le créancier titulaire d'une créance garantie par un gage grevant l'immeuble entier a le droit de la faire valoir à l'échéance déjà durant la procédure de faillite (art. 89, al. 1, ci-dessus) par la voie de la poursuite en réalisation de gage (art. 106*a*, ci-dessus).

² Si l'immeuble objet du gage est réalisé à la suite de la poursuite en réalisation de gage avant que le créancier gagiste ait touché un divi-

¹⁸³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁸⁴ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁸⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁸⁶ RS 281.32

¹⁸⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁸⁸ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁸⁹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

¹⁹⁰ RS 210

¹⁹¹ Introduit par le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 1976 (RO 1976 164).

dende dans la faillite, l'art. 61, al. 2 OAOF¹⁹² est applicable. L'art. 217 LP est réservé.¹⁹³

Art. 131

IX. Créance
contre le fol
enchérisseur

Lorsque la créance contre le fol enchérisseur (art. 143, al. 2 LP) est contestée et que le recouvrement ne peut en être opéré par l'administration de la faillite, celle-ci offrira d'abord aux créanciers gagistes non désintéressés et ensuite, le cas échéant, aux créanciers chirographaires de leur céder cette prétention pour la faire valoir conformément à l'art. 260 LP; si aucun d'eux ne demande la cession, la créance sera vendue aux enchères. L'art. 72 ci-dessus est applicable.

Art. 132

X. Distribution

En ce qui concerne la distribution des deniers, les dispositions des articles 115 à 118 ci-dessus sont applicables.

Art. 133 et 134¹⁹⁴

D. Dispositions finales

Art. 135

¹ La présente ordonnance entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1921.

² ...¹⁹⁵

Art. 136

¹ Toutes les prescriptions et directions contraires aux dispositions de la présente ordonnance sont abrogées.

² En particulier l'ordonnance du Tribunal fédéral du 21 décembre 1916¹⁹⁶ concernant les inscriptions et annotations au registre foncier à requérir par les offices de poursuite et de faillite est abrogée et l'art. 74, al. 3 OAOF¹⁹⁷ est modifié par l'art. 69, al. 3 ci-dessus.

¹⁹² RS 281.32

¹⁹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁹⁴ Abrogés par le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, avec effet au 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 2900).

¹⁹⁵ Disp. trans. sans objet.

¹⁹⁶ [RO 33 116]

¹⁹⁷ RS 281.32

Disposition finale de la modification du 4 décembre 1975¹⁹⁸

¹ La présente modification entre en vigueur le 1^{er} avril 1976.

² Elle s'applique également à la réalisation d'immeubles dans les poursuites et les faillites déjà en cours, en tant que l'état de la procédure le permet encore.

Disposition finale de la modification du 7 septembre 1993¹⁹⁹

¹ La présente modification entre en vigueur le 1^{er} janvier 1994.

² Elle s'applique également à la réalisation d'immeubles dans les poursuites et les faillites déjà en cours, en tant que l'état de la procédure le permet encore.

¹⁹⁸ RO 1976 164
¹⁹⁹ RO 1993 3183