

5A\_445/2023

**Arrêt du 2 octobre 2023**

**Ile Cour de droit civil**

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
Escher et Bovey.

Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_ Sàrl,  
représentée par Me Elson Trachsel, avocat,  
recourante,

*contre*

Office des poursuites de la Broye,  
rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac,  
intimé.

Objet

adjudication d'un immeuble,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, Chambre des poursuites et faillites, du 31 mai 2023 (105 2023 61).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** En date du 10 mai 2023, l'Office des poursuites de la Broye (ci-après: l'Office) a procédé à la vente aux enchères du bien-fonds xxx de la commune de U. \_\_\_\_\_, secteur V. \_\_\_\_\_, propriété de la société B. \_\_\_\_\_ SA. La vente a été suspendue après la troisième criée et l'adjudication a été prononcée au prix de 530'000 fr. en faveur de C. \_\_\_\_\_ SA et de D. \_\_\_\_\_ AG, à raison de moitié chacune.

**A.b.** Par courrier du 16 mai 2023, A. \_\_\_\_\_ Sàrl, locataire d'une surface de bureaux dans l'immeuble érigé sur le bien-fonds précité, a déposé une plainte contre cette adjudication. Dite société a pris des conclusions tendant principalement à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la vente aux enchères au motif que seul un des deux administrateurs de la société C. \_\_\_\_\_ SA avait conclu l'achat du bien-fonds, alors que les deux administrateurs devaient agir ensemble pour engager la société.

**A.c.** Par arrêt du 31 mai 2023, la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal fribourgeois a rejeté la plainte.

## **B.**

Par acte posté le 12 juin 2023, A. \_\_\_\_\_ Sàrl exerce un recours en matière civile contre l'arrêt du 31 mai 2023. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à sa réforme en ce sens que la vente aux enchères du 10 mai 2023 est annulée. Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'Office conclut au rejet du recours. L'autorité cantonale a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler.

La recourante a répliqué.

## **C.**

Par ordonnance présidentielle du 14 juin 2023, la requête d'effet suspensif assortissant le recours a été déclarée sans objet, le recours étant revêtu de l'effet suspensif *ex lege* quant aux effets de l'adjudication litigieuse (art. 66 al. 1 ORFI).

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF en lien avec l'art. 19 LP), par une autorité cantonale de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La voie du recours en matière civile est ainsi ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (art. 76 al. 1 LTF).

#### **2.**

**2.1.** Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés ([ATF 142 III 364](#) consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ([ATF 142 I 99](#) consid. 1.7.1; [142 III 364](#) consid. 2.4 et la référence).

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 147 I 73](#) consid. 2.2; [144 II 246](#) consid. 6.7; [143 I 310](#) consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), à savoir en invoquant expressément et en motivant de façon claire et détaillée ce grief ([ATF 146 IV 114](#) consid. 2.1; [144 II 313](#) consid. 5.1). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 133 II 249](#) consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable ([ATF 147 IV 73](#) consid. 4.1.2; [145 IV 154](#) consid. 1.1).

**2.3.** Selon l'art. 99 al. 1 LTF, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente. En l'espèce, faute de résulter de l'arrêt attaqué, les pièces produites par l'Office à l'appui de ses deux déterminations du 24 août 2023, de même que les faits qui en découlent, sont nouveaux au sens de l'art. 99 al. 1 LTF et, partant, irrecevables. Il va de même de la pièce produite par la recourante à l'appui de sa réplique.

### **3.**

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée. Elle reproche aux juges cantonaux de ne pas avoir répondu à tous les griefs soulevés dans sa plainte du 16 mai 2023 et sa détermination spontanée du 30 mai 2023, dont elle résume le contenu.

**3.1.** Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ([ATF 143 IV 40](#) consid. 3.4.3; [142 I 135](#) consid. 2.1). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige ([ATF 146 II 335](#) consid. 5.1; [143 III 65](#) consid. 5.2; [142 II 154](#) consid. 4.2; [139 IV 179](#) consid. 2.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée ([ATF 141 V 557](#) consid. 3.2.1).

**3.2.** En l'espèce, l'autorité cantonale a, sur la base des pièces produites par l'Office à l'appui de ses déterminations sur la plainte, soit une procuration et une copie d'une pièce d'identité de E.\_\_\_\_\_, considéré que la société C.\_\_\_\_\_ SA était valablement représentée lors des enchères. Bien que succincte, cette motivation apparaît suffisante en tant que la recourante pouvait parfaitement comprendre les raisons pour lesquelles sa plainte avait été rejetée et lui permettait de valablement contester l'arrêt entrepris. L'autorité cantonale n'était du reste pas tenue de répondre formellement à chacune des critiques de la recourante, mais pouvait se limiter aux aspects qu'elle jugeait pertinents, sans que l'on puisse y voir une violation du droit d'être entendu. La recourante confond le défaut de motivation, qui relève du droit d'être entendu, avec le désaccord que la motivation présentée a suscité chez elle et qui relève du fond ([ATF 145 III 324](#) consid. 6.1 et les références). Le moyen est, partant, mal fondé.

### **4.**

Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits ainsi qu'une violation de l'art. 8 CC et des art. 718, 718a al. 2 et 32 CO, la recourante soutient que F.\_\_\_\_\_ qui, selon le procès-verbal des enchères, a conclu et signé la vente pour le compte de C.\_\_\_\_\_ SA, aurait dû produire une procuration établie par E.\_\_\_\_\_, administrateur président de la société. Faute de l'avoir fait, il ne disposait pas des pouvoirs suffisants pour acquérir l'immeuble lors de la vente aux enchères, qui était, de ce fait, annulable voire nulle.

#### **4.1.**

**4.1.1.** Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Cette

compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire (arrêt 5A\_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.3.1; voir aussi arrêt 5A\_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références). Le moyen tiré du défaut de pouvoir du soi-disant représentant de l'adjudicataire peut ainsi être soulevé dans le cadre d'une plainte (ATF 58 III 9 consid 1; 46 III 90 consid. 2; arrêt 5A\_464/2023 précité loc. cit.).

**4.1.2.** La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'office, par le préposé, un substitut ou un collaborateur, duquel elle est en principe dirigée. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (BETTSCHART, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 10 ad art. 126 LP; ROTH, in Basler Kommentar, SchKG I, 3ème éd. 2021, n° 5 ad art. 126 LP). Il lui incombe en particulier de vérifier la recevabilité des offres faites par les participants aux enchères (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 43 et 55 ad art. 126 LP).

Selon l'art. 58 al. 2 ORFI, 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. Il en résulte que la preuve des pouvoirs de représentation peut être exigée pendant les enchères, mais qu'elle doit au plus tard être fournie au moment de l'adjudication (GÜTLIN/KUHN, in Zopfi/Schlegel (éd.), Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, 2019, n. 584 p. 236). En d'autres termes, si le représentant obtient l'adjudication, le directeur des enchères doit exiger de celui-ci de justifier de ses pouvoirs et doit les joindre au dossier (GILLIÉRON, op. cit., n° 42 ad art. 126 LP et n° 35 ad art. 142a LP); le directeur des enchères ne saurait adjuger le droit patrimonial mis en vente à un représentant sans pouvoir en fixant un délai au représenté pour ratifier ([ATF 117 III 39](#) consid. 4b; GILLIÉRON, op. cit., n° 42 ad art. 126 LP).

Une offre émise lors d'une vente aux enchères forcées constitue une déclaration de volonté. La personne émettant l'offre ne peut donc agir pour le compte d'un tiers que si elle dispose de pouvoirs de représentation, légaux ou contractuels, l'y autorisant. Toute incertitude liée à l'existence ou à l'étendue des pouvoirs de représentation d'un enchérisseur misant pour le compte d'un tiers devrait être levée avant les enchères, et en tous les cas avant l'adjudication, de manière à éviter qu'une vente intervenue en faveur d'une personne prétendument représentée ne doive être annulée par la suite faute de pouvoirs de représentation. L'adjudicataire agissant pour le compte d'un tiers doit donc être en mesure de produire, avant que l'adjudication ne soit prononcée, une procuration rédigée en des termes ne laissant pas de place au doute ([ATF 82 III 55](#) p. 58-59; HÄBERLIN, in Commentaire ORFI, 2012, n° 3 ad art. 58 ORFI). S'il n'est pas en mesure de le faire, son offre pourra être déclarée irrecevable ([ATF 82 III 55](#) précité; cf. aussi OGer BE, 25.02.2011, B1SchK 2011 p. 218).

**4.2.** L'autorité cantonale a constaté que E.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ disposaient de la signature collective à deux pour engager la société C.\_\_\_\_\_ SA. Toutefois, comme l'avait indiqué et démontré l'Office, une procuration avait été établie le 10 mai 2023 par E.\_\_\_\_\_, qui n'était pas présent à la vente aux enchères, en faveur de son associé F.\_\_\_\_\_, pour procéder à l'achat de ce bien-fonds. Ce document ainsi qu'une copie de la pièce d'identité de E.\_\_\_\_\_ avaient été produits avant l'adjudication à l'Office de sorte que la société C.\_\_\_\_\_ SA était valablement représentée. Le fait que ces éléments donnant pouvoir de représentation à F.\_\_\_\_\_ d'acheter le bien-fonds au nom de C.\_\_\_\_\_ SA n'avaient pas été mentionnés au

procès-verbal de la vente aux enchères n'avait aucune incidence sur la validité de l'adjudication. La plainte devait donc être rejetée.

**4.3.** La recourante expose que C.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme constituée de E.\_\_\_\_\_, en tant qu'administrateur président, et F.\_\_\_\_\_, en tant qu'administrateur, tous deux ayant une signature collective à deux. Or le procès-verbal des enchères ne faisait aucunement état de la production d'une procuration ni d'une copie d'une pièce d'identité justifiant des pouvoirs de représentation de F.\_\_\_\_\_ pour le compte de la société C.\_\_\_\_\_ SA et de son administrateur président, E.\_\_\_\_\_. Partant, F.\_\_\_\_\_ n'était pas autorisé à participer pour le compte de la société C.\_\_\_\_\_ SA à la vente aux enchères et encore moins en droit de se voir attribuer l'immeuble au nom et pour le compte de ladite société. L'autorité cantonale avait retenu de manière erronée les faits en considérant que l'Office avait démontré qu'une procuration avait effectivement été établie le 10 mai 2023 par E.\_\_\_\_\_. Ce faisant, dite autorité n'avait pas établi les motifs pour lesquels la supposée procuration n'avait jamais été mentionnée dans le procès-verbal des enchères et pourquoi celle-ci n'était apparue qu'après la procédure de plainte. L'Office n'avait produit aucune pièce attestant de la réception, avant l'adjudication ou durant la vente aux enchères, de la procuration et de la pièce d'identité de E.\_\_\_\_\_. Il s'était limité à alléguer que les documents manquants existaient, sans prouver la date de leur réception. L'Office n'avait ainsi pas respecté le fardeau de la preuve qui lui incombe. La recourante ajoute que la pièce 2 produite par l'Office à l'appui de sa détermination du 23 mai 2023, soit la copie de la pièce d'identité de E.\_\_\_\_\_, ne suffit pas à prouver que la signature du prénommé est bien celle apposée sur la procuration. En effet, dite copie n'est pas conforme et aucune signature ne permet de comparer la véracité de la procuration supposément établie en date du 10 mai 2023. La recourante se demande si " l'image " de la pièce d'identité n'aurait pas été retravaillée et si la partie inférieure contenant la signature de son détenteur n'aurait pas été coupée. Aussi, selon elle, il n'était à ce jour pas possible d'admettre que la signature apposée sur la procuration était bien celle de E.\_\_\_\_\_. Or si l'adjudicataire ne dispose pas des pouvoirs nécessaires pour représenter et agir au nom de la société, celui-ci ne peut conclure valablement une transaction pour son compte.

**4.4.** En l'espèce, est décisif le point de savoir si une procuration établie et signée par E.\_\_\_\_\_ a été fournie avant ou, au plus tard, au moment de l'adjudication. Or, sur ce point, force est de constater avec la recourante que l'autorité cantonale a purement et simplement repris les allégations formulées par l'Office selon lesquelles tel avait été le cas, alors qu'aucune pièce au dossier n'atteste de la date du dépôt de ladite procuration ni ne permet de vérifier que la signature qui y est apposée est bien celle de E.\_\_\_\_\_. Il lui appartenait toutefois de vérifier le bien-fondé des allégations de l'Office en procédant aux actes d'instruction nécessaires. Il sera rappelé que la maxime inquisitoire prévue par l'art. 20a al. 2 ch. 2 LP impose à l'autorité cantonale de surveillance de diriger la procédure, de définir les faits pertinents et les preuves nécessaires, d'ordonner l'administration de ces preuves et de les apprécier d'office; l'autorité doit établir d'elle-même les faits pertinents dans la mesure qu'exige l'application correcte de la loi et ne peut se contenter d'attendre que les parties lui demandent d'instruire ou lui apportent spontanément les preuves idoines, les parties intéressées à une procédure d'exécution forcée n'en étant pas moins tenues de collaborer à l'établissement des faits (arrêts 5A\_907/2021 du 20 avril 2022 consid. 7.2.1, non publié in [ATF 148 III 232](#); 5A\_253/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1 et les références). Contrairement à ce que semble penser l'Office, qui, à l'appui de ses déterminations, offre l'audition de la substitute G.\_\_\_\_\_, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de procéder à un tel acte d'instruction ni à d'autres que l'autorité cantonale jugera nécessaires. Il convient donc d'admettre le recours et de renvoyer la cause à la Chambre des poursuites et faillites pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

**5.**

Vu l'issue de la procédure, les dépens incombent à l'État de Fribourg (art. 68 al. 1 LTF; [ATF 138 IV 157](#) consid. 2.4), à l'exclusion des frais (art. 66 al. 4 LTF). L'indemnité due à titre de dépens sera fixée à 2'000 fr., la recourante ne justifiant nullement le montant de 4'000 fr. auquel elle conclut à ce titre.

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**2.**

Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

**3.**

Une indemnité de 2'000 fr., à payer à la recourante à titre de dépens, est mise à la charge de l'État de Fribourg.

**4.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des poursuites et faillites au Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg.

Lausanne, le 2 octobre 2023

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

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin