



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

105 2026 17

105 2026 19

105 2026 22

Arrêt du 11 février 2026

Chambre des poursuites et faillites

Composition

Présidente :

Catherine Christinaz

Juges :

Markus Ducret, Michel Favre

Greffier-rapporteur :

Luis da Silva

Parties

A. _____, plaignant

B. _____, plaignante

contre

L'OFFICE DES POURSUITES DE LA GRUYÈRE, autorité intimée

Objet

Poursuite en réalisation immobilière

Plaintes des 2 et 3 février 2026 contre l'avis de vente aux enchères du 22 janvier 2026

Requêtes de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 3 février 2026

considérant en fait

A. A. _____ fait l'objet de cinq poursuites auprès de l'Office des poursuites de la Gruyère (ci-après : l'Office) pour un montant total de CHF 105'620.70. Trois d'entre elles ont été introduites par B. _____. Elles portent sur une créance totale de CHF 70'006.40 et se trouvent actuellement au stade de la réalisation, les oppositions formées par le débiteur ayant été définitivement levées.

Le 22 janvier 2026, dans le cadre des poursuites précitées dirigées contre le débiteur, l'Office a adressé séparément aux parties un avis de vente aux enchères portant sur les articles RF ccc, ddd et eee de la commune de F. _____ dont l'intéressé est propriétaire, respectivement copropriétaire. L'avis de vente aux enchères en cause comporte notamment l'indication du lieu, du jour et de l'heure de l'enchère – à savoir le mardi 16 juin 2026, à 14 heures, dans les locaux du Tribunal de l'arrondissement de la Gruyère –, l'estimation de l'Office (CHF 830'000.-), ainsi que l'indication du jour à partir duquel les conditions de vente et l'état des charges seront déposés, soit le 13 avril 2026, date de dépôt à partir de laquelle les conditions d'enchères pourront faire l'objet d'une plainte, le cas échéant.

La vente aux enchères a été publiée dans la Feuille officielle en date du 6 février 2026, conformément à ce qui était annoncé et requis dans l'avis de vente aux enchères du 22 janvier 2026.

B. Le 2 février 2026, B. _____ a déposé plainte contre l'avis de vente aux enchères précité. Elle se plaint essentiellement de la date de la vente aux enchères fixée par l'Office qu'elle estime tardive.

Le 3 février 2026, A. _____ a, à son tour, déposé plainte contre l'avis de vente aux enchères litigieux. A titre superprovisionnel, le plaignant demande la suspension immédiate de la publication de la vente aux enchères dans la Feuille officielle prévue le 6 février 2026, ainsi que la suspension de toute mesure de réalisation de son immeuble. A titre provisionnel et au fond, il demande l'annulation des actes de poursuite menant à la réalisation immobilière, l'établissement d'un décompte complet, actualisé et contradictoire des créances invoquées, ainsi que la suspension de la poursuite introduite par G. _____ SA jusqu'à production d'un titre valable, toute nouvelle mesure de réalisation étant exclue tant que les créances demeurent sérieusement contestées.

Par actes séparés du 9 février 2026, l'Office s'est déterminé sur les plaintes précitées, en concluant à leur rejet.

en droit

1. *Recevabilité*

1.1. A titre liminaire, il se justifie, à des fins d'économie de procédure, de joindre les causes 105 2026 17, 105 2026 19 et 105 2026 22 et de statuer en un seul et même arrêt, dès lors que les plaintes des 2 et 3 février 2026 sont dirigées contre la même décision. Elles concernent par ailleurs les mêmes parties, sur la base d'un même complexe de faits, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'elles sont étroitement connexes.

1.2. Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 al. 1 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

En l'espèce, bien que déposée en temps utile et dotée de conclusions, la plainte formée par A. _____ ne comporte aucune critique intelligible à l'encontre de l'avis de vente aux enchères attaqué, si bien qu'elle est irrecevable, pour autant qu'elle ait encore un quelconque objet, comme on y reviendra plus avant (cf. *infra* consid. 2).

Quant à la plainte formée par B. _____, elle a été déposée en temps utile. Brièvement motivée et dotée de conclusions, elle est au surplus recevable en la forme.

2. *Plainte déposée par A. _____*

2.1. Selon l'art. 7 al. 1 de la loi fribourgeoise du 12 février 2015 d'application de la législation fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LALP ; RSF 28.1), la plainte doit être formulée par écrit et motivée. S'il y a vice de forme tel que l'absence de signature ou de procuration ou si la plainte est illisible, inconvenante, incompréhensible ou prolix, l'autorité de surveillance fixe un délai pour la rectification. A défaut, la plainte n'est pas prise en considération (art. 7 al. 2 LALP).

Concernant le contenu de la plainte sur le fond à proprement parler, quand bien même le droit fédéral commande de ne pas se montrer trop formaliste quant aux exigences liées à la motivation, l'acte doit toutefois mentionner la décision attaquée, le motif de la plainte et ce que le plaignant demande (les conclusions). L'exposé des moyens peut être sommaire, voire maladroit, pourvu que le but poursuivi soit visible. Une critique intelligible et explicite de l'acte de poursuite attaqué est suffisante, même en l'absence de conclusions formelles. Les autorités de surveillance doivent interpréter, rectifier, corriger les conclusions prises (CR LP-ERARD, 2005, art. 17 n. 32 s.).

2.2. Par "mesure" de l'office au sens de l'art. 17 LP, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète, qui est de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question (cf. ATF 142 III 643 consid. 3.1).

2.3. En l'espèce, la Chambre constate en premier lieu que la vente aux enchères a été publiée dans la Feuille officielle en date du 6 février 2026, conformément à ce qui était annoncé et requis dans l'avis de vente aux enchères attaqué. Le plaignant ne semble donc plus avoir aucun intérêt concret et actuel à obtenir la suspension de la publication litigieuse, de sorte que sa plainte est devenue sans objet.

2.4. A supposer que celle-ci ait encore un quelconque objet – ce qui peut souffrir de demeurer indécis –, la plainte apparaît au demeurant irrecevable pour défaut de motivation. En effet, pour peu que l'on comprenne son argumentation – qui mélange, sans distinction, arguments en faits et en droit ou encore griefs d'ordre constitutionnels et griefs de droit fédéral –, le plaignant fait en substance valoir que l'avis de vente aux enchères querellé porterait prétendument un préjudice irréparable à ses intérêts – critique toute générale qu'il ne prend néanmoins pas le soin d'étayer –, dès lors que les créances invoquées par les créanciers poursuivants n'auraient aucun fondement.

Autrement dit, il tente de revenir sur les décisions judiciaires à l'origine des poursuites dirigées contre lui – qui sont à présent entrées en force –, étant relevé à cet égard que les différentes oppositions formées aux commandements de payer qui lui ont été notifiés à l'instance de la créancière

poursuivante ont été définitivement levées. Ce faisant, il ne critique nullement l'avis de vente aux enchères qui lui a été adressé, mais tente de revenir sur le fond du litige qui a divisé les parties, ce qui n'est ni acceptable, ni pertinent à ce stade avancé de la poursuite.

Ce d'autant plus que l'essentiel des griefs et des chefs de conclusions formulés par le plaignant outrepassent largement le cadre de la mesure attaquée – qui ne constitue qu'un simple avis de vente aux enchères et non pas la publication des enchères à proprement parler, comme on y reviendra plus avant (cf. *infra* consid 2.5) – et dépassent l'objet de la présente procédure de plainte. Sans compter que certaines critiques et certains chefs de conclusions ne concernent en rien la présente procédure. Il en va notamment ainsi du chef de conclusion visant à suspendre la poursuite introduite par G. _____ SA, qui se trouve encore au stade de l'introduction de la poursuite.

Il s'ensuit l'irrecevabilité de la plainte, à supposer qu'elle ait encore un quelconque objet, ce qui peut souffrir de demeurer indécis.

2.5. En tout état de cause, à supposer recevable, la plainte devrait de toute manière être rejetée, dès lors qu'elle est manifestement mal fondée, la mesure attaquée ne comportant en définitive aucune erreur tant dans l'application du droit que dans sa justification en fait.

En effet, outre le fait qu'il est d'emblée douteux de savoir si l'avis de vente aux enchères attaqué peut être considéré comme une « mesure » au sens de la jurisprudence rappelée plus haut susceptible de plainte (cf. *supra* consid. 2.2) – puisqu'il s'agit d'un simple avis de vente aux enchères et non pas de la publication des enchères à proprement parler –, la Chambre constate que la publication du 6 février 2026 est en tout point conforme au prescrit de l'art. 138 LP.

Celle-ci comporte en effet notamment l'identité complète du débiteur, la désignation exacte de l'immeuble, l'indication du lieu, du jour et de l'heure de l'enchère, l'estimation de l'Office ou encore l'indication du jour à partir duquel les conditions d'enchères seront déposées, date de dépôt à partir de laquelle les conditions d'enchères pourront faire l'objet d'une plainte, le cas échéant (CR LP-PIOTET, 2^{ème} éd. 2025, art. 138 n. 1 ss et réf. citées).

3.

Vu le sort réservé à la plainte, les requêtes de mesures provisionnelles et superprovisionnelles formulées par A. _____ deviennent sans objet.

4. *Plainte déposée par B. _____*

En ce qui la concerne, la créancière se plaint essentiellement de la date de la vente aux enchères fixée par l'Office qu'elle estime tardive. Elle conclut à ce qu'elle soit fixée au 17 février 2026, subsidiairement au 3 mars 2026, *très subsidiairement* au 17 mars 2026, *très très subsidiairement* au 31 mars 2026 et, encore plus subsidiairement à dire de justice, mais au plus tard dans le courant du mois d'avril 2026, voire mi-mai 2026.

4.1. Aux termes de l'art. 138 al. 1 LP, les enchères sont publiées au moins un mois à l'avance.

Selon l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse.

L'Office jouit d'une marge d'appréciation dans la perspective de réaliser l'immeuble de la manière la plus avantageuse (CR LP-PIOTET, art. 134 n. 5).

4.2. En l'espèce, il y a lieu de relever que les considérations émises plus haut au sujet de la plainte du débiteur demeurent pertinentes ici et peuvent être reprises *mutatis mutandis* (cf. *supra* consid. 2.5, 2^{ème} §).

La Chambre constate ainsi notamment qu'il ressort expressément de l'avis de vente aux enchères attaqué que les conditions de vente et l'état des charges seront déposés le 13 avril prochain, date de dépôt à partir de laquelle les conditions d'enchères – et notamment la date fixée par l'Office – pourront faire l'objet d'une plainte, le cas échéant. La plainte apparaît donc prématurée et sa recevabilité apparaît d'emblée douteuse. Cette problématique peut néanmoins souffrir de demeurer indécise, dans la mesure où la plainte formée par la créancière apparaît manifestement infondée, si bien qu'elle devrait de toute manière être rejetée.

4.3. En effet, outre le fait que la plupart des dates proposées par la plaignante sont trop imminentes pour respecter le prescrit de l'art. 138 al. 1 LP, qui prévoit que les enchères sont publiées au moins un mois à l'avance, il suffit de rappeler que l'Office dispose d'une certaine marge d'appréciation pour procéder à une vente aux enchères de la manière la plus avantageuse qui soit pour toutes les parties concernées et pas seulement en fonction des seuls intérêts de la créancière (cf. *supra* consid. 4.1.) Or, dans le cas particulier, on ne discerne pas en quoi la date fixée excéderait le large pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la matière. Sans compter que la critique de la plaignante frise la témérité, puisqu'il ressort des observations de l'Office que l'intéressée a reçu, à plusieurs reprises, des explications claires et circonstanciées au sujet des éléments qui ont dicté la fixation de la date litigieuse.

Il s'ensuit le rejet de la plainte.

5. *Frais judiciaires et dépens*

Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 de l'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [OELP ; RS 281.35]).

(dispositif en page suivante)

la Chambre arrête :

- I. Les causes 105 2026 17, 105 2026 19 et 105 2026 22 sont jointes.
- II. La plainte déposée le 3 février 2026 par A. _____ est irrecevable (cause 105 2026 19), pour autant qu'elle ait encore un objet.
- III. Les requêtes de mesures provisionnelles et superprovisionnelles formulées par A. _____ à l'appui de sa plainte du 3 février 2026 sont sans objet (cause 105 2026 22).
- IV. La plainte déposée le 2 février 2026 par B. _____ est rejetée (cause 105 2026 17), pour autant qu'elle soit recevable.

Partant, la publication de la vente aux enchères des immeubles articles RF ccc, ddd et eee de la commune de F. _____ est valable.

- V. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.
- VI. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 11 février 2026/lda

La Présidente

Le Greffier-rapporteur