



10-02. Directive sur la vente de gré à gré

Modifications, contrôles, approbation

Version	Date	Description, remarques	Nom
1	01.09.2011	Directive sur le fonctionnement de la cellule OP du service des ventes	
2	08.01.2014	Directive sur la vente de gré à gré	
	21.03.2014	Validation de la directive	
3	13.01.2017	Modification	

Définitions, acronymes et abréviations

Mot / Abréviation	Signification
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite

Références, mots clés

Catégorie	Titre, source
Mots clés	Cellule OP vente et vente de gré à gré.
Bases légales	Articles 124, 126 – 130, 132, 143b, 156 LP.
Jurisprudence	
Doctrine	<u>Sébastien BETTSCHART</u> , <i>in</i> Commentaire romand Poursuite et faillite, <i>ad</i> Article 130 LP, pp 600-602.
Marche à suivre	
Procédure	Incluse

I. Généralités

La vente de gré à gré est possible qu'il s'agisse de réaliser un bien mobilier ou immobilier (article 143b LP), qu'il s'agisse d'une poursuite par voie de saisie, de réalisation du gage (article 156, alinéa 1 LP) ou d'une procédure collective de liquidation (articles 256, 322 et 323 LP).

L'article 130 LP détermine dans quelles hypothèses l'Office peut réaliser le bien par la voie d'une vente de gré à gré en lieu et place de la vente aux enchères. Lorsque les conditions de l'article 130 LP sont réalisées, l'Office dispose d'un **pouvoir d'appréciation** pour décider ou non de vendre de gré à gré.

La vente de gré à gré doit faire l'objet d'un **procès-verbal signé** par un membre de la direction et l'acquéreur de gré à gré. Ce document vaut titre de légitimation certifiant l'acquisition originale du bien réalisé. Le procès-verbal doit indiquer que le bien réalisé est attribué sans aucune garantie, respectivement, s'il s'agit d'une créance, que l'Office ne garantit ni son existence ni la possibilité de la recouvrer.

Il convient d'admettre que le **principe de couverture** (article 126 LP) et la possibilité de renoncer à la réalisation (article 127 LP) s'appliquent également dans le cas d'une vente de gré à gré.

Le mode de paiement et les conséquences de la demeure suivent les dispositions prévues pour les ventes aux enchères (article 129 LP). A défaut de renvoi exprès contenu dans la LP, l'Office

doit inclure dans le procès-verbal de vente la réglementation applicable à cette question (voir ci-dessous point VI).

L'Office doit susciter des offres et rechercher l'offre la plus avantageuse; il peut publier un appel d'offres ou lui donner la publicité appropriée. Il doit également donner la possibilité aux intéressés de faire une offre supérieure, en tout cas lorsque l'estimation du bien à réaliser est élevée (article 256, alinéa 3 LP par analogie).

Dans le cas visé à l'article 130, chiffre 1 LP, l'Office ne peut organiser une vente de gré à gré sans le consentement exprès de tous les intéressés. Dans les autres cas (article 130, chiffres 2 - 4 LP), le consentement des intéressés n'est pas nécessaire.

II. Consentement de tous les intéressés

L'Office peut prendre l'initiative d'une vente de gré à gré et n'a pas besoin d'être saisi d'une réquisition pour agir (sous réserve de l'article 132 LP). Cela n'empêche pas les poursuivants qui ont requis la réalisation d'un bien de demander qu'il soit réalisé de gré à gré. Dans tous les cas, l'Office doit obtenir le consentement exprès de tous les intéressés.

Par "intéressés", il faut comprendre :

- **tous les poursuivants** participant à titre définitif ou provisoire à la saisie du bien dont la réalisation est requise, ne serait-ce que pour la plus-value (article 110, alinéa 3 LP), même s'il est certain qu'ils ne toucheront rien sur le produit de la réalisation,
- le **poursuivi** ainsi que,
- le **tiers revendiquant** tant que la revendication n'a pas été définitivement écartée, étant rappelé que la poursuite est suspendue jusqu'au jugement définitif en tant qu'elle concerne les objets revendiqués (article 109, alinéa 5 LP).

L'Office n'est pas lié par ailleurs par un refus qui serait à considérer comme un **abus de droit**.

Si tous les intéressés y consentent, l'Office peut vendre les biens de gré à gré **en dessous du prix ou du cours publié** (article 130, chiffre 2 LP) ou **en dessous du prix du métal** (article 130, chiffre 3 LP).

La LP n'exige pas que le consentement soit donné sous une forme particulière. Ce consentement peut être assorti de **conditions** (par exemple prix minimum). **Malgré la formulation de l'article 130, chiffre 1 LP, l'Office conserve la possibilité de fixer un délai dans lequel les intéressés doivent se prononcer, faute de quoi ils seront considérés avoir donné leur consentement.**

III. Valeurs ou objets cotés au marché ou à la bourse

Les valeurs ou tout autre objet coté au marché ou à la bourse pour lesquels il est offert un prix équivalent au cours du jour peuvent être vendus de gré à gré, **sans qu'il soit nécessaire de recueillir le consentement des intéressés**. Sont considérés comme tels les biens qui ont un cours connu périodiquement, en règle générale jour par jour, ce qui est le cas de la plupart des produits financiers, tels que les actions émises par des sociétés cotées, les produits dérivés, les parts de fonds de placement, les obligations, les devises, les matières premières, *etc.*

Les biens visés à l'article 130, chiffre 2 LP peuvent être vendus de gré à gré lorsque le prix offert est équivalent au prix ou cours publié. Il appartient à l'Office de se renseigner et de faire attester le cours du jour, la réalisation intervenant par le biais d'un ordre donné à un négociant autorisé.

IV. Objets en métaux précieux

Lorsque le bien en métal précieux n'a pas pu être réalisé dans une vente aux enchères faute d'offre couvrant la valeur du métal (article 128 LP), l'Office doit vendre ce bien de gré à gré si le prix offert correspond à la valeur du métal. Le consentement des intéressés n'est pas nécessaire.

Si la vente de gré à gré ne donne pas le résultat escompté, la poursuite cesse en relation avec ce bien, en application analogique de l'article 126, alinéa 2 LP.

V. Réalisation anticipée

L'Office **n'a pas besoin du consentement des intéressés** pour vendre de gré à gré les biens d'une dépréciation rapide, dispendieux à conserver ou dont le dépôt occasionne des frais disproportionnés (article 124, alinéa 2 LP).

VI. Plainte

L'adjudication ne peut être attaquée que par la voie de la plainte. Le vice peut notamment concerner une violation des règles de procédure de la vente de gré à gré ou un vice du consentement. A moins qu'il ne s'agisse d'un cas de nullité (article 22 LP), le délai de dix jours court dès le moment où le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation. Le droit de plainte est en outre soumis à un délai absolu d'un an après la réalisation (article 132a LP).

VII. Procédure de vente

Réception d'une réquisition de vente.

Décision de l'Office de vendre de gré à gré conséquemment à la réception d'une offre d'un tiers, laquelle peut être spontanée ou sollicitée par l'Office.

Vérifier les conditions de l'article 130 LP, soit notamment :

- le consentement des "intéressés" doit être exprès; en théorie, il n'y a pas de forme particulière requise à cet effet; cependant, l'Office demandera la **forme écrite**;
- par "intéressés", il faut comprendre tous les poursuivants participant à titre définitif ou provisoire à la saisie du bien dont la réalisation est requise, les créanciers gagistes, le poursuivi et le tiers revendant tant que la revendication n'a pas été écartée;
- l'offre devra indiquer le nom et l'adresse du pollicitant, l'objet ou les objets suffisamment décrits afin de permettre leur identification dans le procès-verbal de saisie et le montant.

Rédiger le procès-verbal de vente et le rapport à l'attention du membre de la direction. Le procès-verbal de vente doit mentionner :

- le-s numéro-s de poursuite-s/série-s;
- le nom et l'adresse du poursuivi;
- le lieu et la date de la vente;
- les émoluments;
- les objets à vendre (description reprise du procès-verbal de saisie);
- le montant de l'estimation de l'objet ou de l'ensemble des objets (indication reprise du procès-verbal de saisie);
- le produit de la vente pour l'objet ou l'ensemble des objets;
- le nom et l'adresse de l'acquéreur;
- la signature du membre de la direction (du gestionnaire de la Cellule OP vente sur délégation);
- la signature de l'acquéreur;
- la mention que le-s bien-s réalisé-s est-sont attribué-s sans aucune garantie, ou, s'il s'agit d'une créance, que l'Office ne garantit ni son existence ni la possibilité de la recouvrer;

- la mention que la vente est faite au comptant (article 129, alinéa 1 LP) et en liquide ou un chèque d'une banque tiré sur elle-même;
- si un terme de paiement est accordé (article 129, alinéa 2 LP), la mention qu'il s'agit de vingt jours au plus (le terme, le cas échéant, devra être indiqué et cette mention signée par l'acquéreur et ses éventuelles cautions), la mention que l'Office peut exiger le versement d'un acompte ou des sûretés, la mention que la livraison de l'objet n'aura lieu que contre paiement intégral du prix et la mention qu'en cas de demeure, l'acquéreur et ses cautions répondent de la moins-value, de tout autre dommage ainsi que de la perte d'intérêts calculée au taux de cinq pour cent (article 129, alinéa 4 LP).

Pour obtenir l'accord du membre de la direction, il est impératif de préparer, à son attention, un rapport qui résume la situation et reprend les éléments de l'offre avec la mention "bon pour accord" à la fin du document. Seront jointes au rapport les pièces, en particulier les éléments de comparaison de la "valeur de marché", y compris le procès-verbal de vente.

Adresser à l'acquéreur le procès-verbal de vente pour signature.

En cas d'absence de paiement, soit de l'échec de la vente de gré à gré, l'Office procédera par vente aux enchères publiques.

Après la réalisation, le gestionnaire de la Cellule OP vente, pour les dossiers dans lesquels l'Office n'a procédé qu'à une saisie mobilière, dresse l'état de collocation et le tableau de distribution des deniers et délivre les actes de défaut de biens et/ou les certificats d'insuffisance de gage. Dans l'hypothèse où le procès-verbal de saisie comporterait d'autres types d'actifs, le gestionnaire de la Cellule OP vente retourne le dossier aux secteurs d'huissiers (saisie de gain ou de salaire) ou au Service juridique (saisie d'actifs spéciaux et biens immobiliers), charge à ces derniers de faire la répartition; toutefois, sur demande expresse, notamment du Service juridique, le gestionnaire de la Cellule OP vente peut procéder à une répartition provisoire.

VIII. Contrôle interne

Le chef de service contrôle tous les trois mois deux états de collocation et tableaux de distribution dressés par le gestionnaire de la Cellule OP vente.