



Information n° 21

Date : 20 janvier 2020
Pour : autorités de surveillance cantonales, offices des poursuites
Concerne : utilisation des nouveaux formulaires sur les conditions de vente immobilière aux enchères

Utilisation des nouveaux formulaires sur les conditions de vente immobilière aux enchères (ORFI 13 P 2020 et ORFI 13 F 2020)

1. But

La présente information vise à fournir des explications concernant les nouveaux formulaires mis à votre disposition par la Haute surveillance LP : ORFI 13 P 2020 (Conditions de vente immobilière ensuite de saisie ou de poursuite en réalisation de gage) et ORFI 13 F 2020 (Conditions de vente immobilière ensuite de faillite). Ces formulaires remplacent ceux établis en 1997 par le Tribunal fédéral. Les adaptations effectuées résultent de l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 de la loi fédérale sur la mise en œuvre des recommandations du Groupe d'action financière, révisées en 2012 (qui a par ex. entraîné des modifications à l'art. 136, al. 2, LP) et de la nouvelle pratique qui s'est développée.

Les formulaires permettront une certaine unification et amélioreront la prévisibilité et la sécurité du droit et seront de ce fait utiles tant aux offices qu'aux parties et aux tiers associés à la procédure, en particulier ceux qui sont actifs à l'échelon suisse (notamment les banques, mais aussi les services de conseil). Bien que leur utilisation soit obligatoire, les formulaires pourront être adaptés à la situation juridique et à la pratique cantonales et aux cas d'espèce, pour autant que leur structure soit maintenue.

2. Recommandations

2.1 Page de garde

La page de garde devra contenir les informations figurant sur le modèle et ne pas en diverger fondamentalement, mais pourra être adaptée sur le plan formel (notamment en fonction de l'identité visuelle du canton).

Le formulaire ORFI 13 F pourra mentionner l'administration de la faillite au lieu de l'office des faillites si c'est elle qui procède aux enchères.

Il sera possible de décrire brièvement l'immeuble – en plus de l'état descriptif et de l'état des charges figurant dans le formulaire ORFI 13a –, mais on pourra aussi simplement renvoyer à ce formulaire.

2.2 Indications facultatives et options aux let. B et C (ch. 12 à 18)

Le ch. 12, let. c (entre autres lettres) permet aux cantons et aux offices d'indiquer les coûts s'ajoutant au prix d'adjudication, notamment un éventuel droit de mutation.

Le ch. 13 permet aux cantons et aux offices de choisir entre plusieurs options (tout comme le formulaire de 1997). Ils pourront soit n'indiquer que la réglementation applicable, soit indiquer toutes les options et en barrer certaines.

Les ch. 14 et 18 comportent des indications facultatives (entre crochets dans le modèle).

2.3 Remarques importantes à la let. D

Les cantons et les offices disposeront d'une importante marge de manœuvre s'agissant de la présentation de la let. D, à l'exception du ch. 19 et du ch. 24 concernant la plainte.

S'agissant des assurances contre les dommages (voir le ch. 20 du modèle), il est courant de renvoyer à l'art. 54 LCA et éventuellement à d'autres particularités cantonales en matière d'assurances, d'impôts et de taxes, d'usages, de baux et de fermages. Il sera toujours possible de renvoyer dans le cas concret (logement loué ou habité par le débiteur) à des prescriptions, droits et devoirs particuliers.

Le ch. 23 « Dispositions spécifiques » permet aux cantons et aux offices de rajouter des éléments spécifiques au cas concret. Dans les cas mentionnés sur le formulaire (notamment des enchères tombant sous le coup des art. 45, 60a, 73g, 107 ou 108 ORFI), il faudra impérativement mentionner les conséquences juridiques prévues dans la disposition concernée. Sur le plan formel, il sera tout à fait possible de prévoir des subdivisions (23.1, 23.2, etc.).

Le ch. 24 devra être adapté à la situation juridique qui prévaut dans le canton (une ou deux autorités de surveillance, éventuellement adresse).

3. Validité des nouveaux formulaires

Les formulaires révisés peuvent être utilisés de suite. Leur utilisation sera obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2020.

Questions

La Haute surveillance LP se tient à votre disposition en cas de questions (oa-schkg@bj.admin.ch).

HAUTE SURVEILLANCE LP

Rodrigo Rodriguez