

## **BGE 102 III 20**

Bundesgericht (BGE), 1976-02-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_102 III 20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_102_III_20)

FR: ATF 102 III 20

IT: DTF 102 III 20

### **Regeste**

Regeste Art. 959 Abs. 2 ZGB. Das im Grundbuch vorgemerkte Kaufrecht wirkt (auch) gegenüber einer späteren Pfändung (Änderung der Rechtsprechung).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Selon l' art. 959 al. 2 CC , les droits personnels, tel que le droit d'emption, deviennent opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble quand ils ont été annotés au Registre foncier dans les cas expressément prévus par la loi. Dans un arrêt Leupin contre Desponds, du 15 septembre 1921, le Tribunal fédéral a restreint la portée de cette disposition légale. En édictant la règle énoncée par l' art. 959 al. 2 CC , a-t-il dit, le législateur n'a pas entendu qu'un immeuble frappé d'un droit d'emption fût soustrait au droit de poursuite des créanciers du propriétaire; le titulaire d'un droit d'emption doit tenir compte de la situation créée par la saisie de l'immeuble frappé de ce droit et dès lors, avant de l'exercer, solliciter l'autorisation de l'Office ( ATF 47 III 139 /140). BGE 102 III 20 S. 23 Cette jurisprudence a été, à juste titre, critiquée par la doctrine (HAAB, n. 6-9 ad art. 683 CC ; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432 p. 3; REHFOUS, SJ 1965, pp. 334/335; cf. HOMBERGER, n. 20 et 30 ad art. 959 CC ). Le pacte d'emption est une vente sous condition suspensive. En le concluant, le propriétaire a disposé de la chose. Il ne manque plus, pour que la vente soit parfaite, qu'une déclaration du bénéficiaire, exprimant unilatéralement sa volonté de faire exécuter le pacte (MEYER-HAYOZ, n. 59 ad art. 683 CC ; LEEMANN, 2e éd. n. 22 ad art. 683 CC ; cf. ATF 56 I 198 consid. 2). Les actes de poursuite opérés postérieurement à l'annotation du droit d'emption ne peuvent empêcher la vente de se parfaire par l'exercice de ce droit (cf. HOMBERGER, n. 20 ad art. 959 CC ; HAAB, n. 9 ad art. 683 CC ; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432, p. 3). Le propriétaire qui, pendant l'exécution forcée, donne suite à la déclaration d'emption ne tombe pas sous l'interdiction édictée par l' art. 96 al. 1 LP ; le consentement de l'Office des poursuites n'a donc pas à être requis par le titulaire qui veut exercer son droit d'emption (contra, apparemment, MEYER/HAYOZ, n. 60 ad art. 683 CC , qui se borne cependant à citer ATF 47 III 139 /140, sans prendre position au sujet des critiques formulées par la doctrine). Tant que le droit d'emption n'a pas été exercé, les créanciers peuvent demander la réalisation forcée de l'immeuble, qui est toujours propriété du débiteur. Si le titulaire du droit d'emption ne se prévaut pas de son droit pendant l'exécution, l'immeuble sera adjugé à l'amateur qui mise; comme l'annotation et sa contre-prestation prévue par le pacte sont déléguées à l'adjudicataire, le prix offert ne sera évidemment pas supérieur à celui auquel l'acquéreur risque de devoir remettre l'immeuble en cas d'exercice du droit d'emption. En revanche, si, comme en l'espèce, le bénéficiaire fait usage de son droit avant la réalisation, l'immeuble n'est plus soumis à la saisie (HAAB, n. 9 ad art. 683 CC ;

HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432, p. 3). L'Office des poursuites de Genève était donc fondé à rejeter la réquisition de vente et à inviter l'Office de Nyon à demander la radiation des restrictions du droit d'aliéner résultant des saisies opérées postérieurement à l'annotation du droit d'emption. On ne voit d'ailleurs pas comment la réalisation pourrait avoir lieu pratiquement, alors que B. a fait usage de son droit d'emption; l'acquéreur devrait BGE 102 III 20 S. 24 lui céder l'immeuble, et cela sans contrepartie, car B. a déjà payé le prix de vente.

## **E. 2**

Quand, ensuite de l'exercice du droit d'emption par le titulaire, l'immeuble échappe à la saisie, celle-ci ne peut plus porter que sur la créance du propriétaire en paiement du prix de vente (HAAB, n. 9 ad art. 683 CC ; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432, p. 3). Le titulaire du droit d'emption, qui a connaissance de la saisie par la restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier, est responsable de ce que le prix d'achat revienne au créancier, respectivement à l'Office des poursuites. Mais, en l'espèce, il ne pouvait être question de saisir la créance de Z. En effet, le montant à payer lors de l'exercice du droit ne suffisait même pas à couvrir les charges hypothécaires, antérieures à la saisie. Quant à l'acompte de 40'000 fr., il avait été versé avant qu'eût lieu la saisie et que la restriction du droit d'aliéner en découlant fût annotée au Registre foncier. Ainsi, dès le moment où B. a fait usage de son droit d'emption, la saisie n'avait plus d'objet. Dispositiv Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites: Rejette le recours.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.