

BGE 119 III 32

Bundesgericht (BGE), 1993-02-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119 III 32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119_III_32)

FR: ATF 119 III 32

IT: DTF 119 III 32

Regeste

Regeste Art. 261 ff. SchKG; Reihenfolge der Befriedigung von Grundpfandgläubigern und Inhabern beschränkter dinglicher Rechte bei Abschlagsverteilungen aus dem Erlös für ein Grundstück; Wirkungen einer Vereinbarung über den Rangvorgang. 1. Ist ein Grundstück zuerst mit einer Nutzniessung oder einer anderen Dienstbarkeit und hernach mit einem oder mehreren Pfandrechten belastet worden, kann die Nutzniessung oder Dienstbarkeit den Pfandgläubigern im Augenblick der Verwertung aufgrund des Grundsatzes der Alterspriorität entgegengehalten werden. Dieser Grundsatz kann indessen durch Abschluss einer Vereinbarung über den Rangvorgang durchbrochen werden (E. 1). 2. Im vorliegenden Fall kann die Vereinbarung über den Rangvorgang, die nur zwischen der Nutzniesserin und der Pfandgläubigerin im 3. Rang abgeschlossen worden ist, der Pfandgläubigerin im 1. und 2. Rang nicht entgegengehalten werden. Die letztere muss deshalb mit ihrer ganzen Forderung in die provisorische Verteilungsliste aufgenommen werden, während die Gläubigerin im 3. Rang in der Höhe des restlichen Erlöses aufzunehmen und, wie auch die Nutzniesserin, für den ungedeckten Teil in die 5. Klasse des Art. 219 SchKG zu verweisen ist (E. 2).

Erwägungen

E. 1

a) Dans la faillite, la distribution du produit de la réalisation d'un immeuble entre les divers créanciers hypothécaires a lieu selon l'ordre de désintéressement prévu par le droit civil (art. 219 al. 3 LP), c'est-à-dire selon les art. 812 ss et 817 ss CC. Ainsi, le produit doit BGE 119 III 32 S. 35 être distribué entre les créanciers gagistes selon leur rang (art. 817 al. 1 CC), rang qui est lié à la case hypothécaire que leur assigne l'inscription (art. 813 al. 1 CC). Tant que les créanciers d'un rang antérieur ne sont pas complètement payés, les créanciers d'un rang postérieur ne touchent rien (P.R. GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 2e éd., Lausanne 1988, p. 310 let. C; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, t. III Berne 1992, p. 176/177 n. 2792). Entre créanciers gagistes de même rang, la répartition se fait au marc le franc, savoir proportionnellement au montant de leurs créances (art. 817 al. 2 CC). Pour le montant de leur découvert éventuel, les créanciers gagistes participent au produit de la réalisation des autres biens suivant l'ordre fixé par l'art. 219 LP (art. 219 al. 4 LP; GILLIÉRON, loc.cit.; STEINAUER, op.cit., p. 177 n. 2793b). b) Il peut y avoir conflit entre servitudes et droits de gage (cf. PAUL PIOTET, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, in *Traité de droit privé suisse*, t. V, 3, p. 11 ss). Alors que le rang des droits de gage immobiliers est lié, ainsi qu'on vient de le relever (consid. a), à leurs cases hypothécaires, celui des droits réels limités est en général déterminé par le principe de la priorité dans le temps. Enoncé à l'art. 812 al. 2 CC pour les droits immobiliers, ce principe, en vertu duquel le droit constitué antérieurement l'emporte

("prior tempore, potior jure"), s'applique aussi aux rapports entre les servitudes et les droits de gage (STEINAUER, op.cit., t. II 1990, p. 271 n. 2148 et p. 272 n. 2151). Lorsque, comme dans le cas particulier, un immeuble a d'abord été grevé d'une servitude, puis est frappé d'un ou de plusieurs droits de gage, ceux-ci saisissent l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment où ils sont constitués, c'est-à-dire avec la servitude créée précédemment. Cette dernière est par conséquent opposable aux créanciers gagistes. Lors de la réalisation de l'immeuble, la servitude doit être respectée: l'immeuble doit être vendu grevé de la servitude - même si cela doit diminuer le montant de la réalisation et si, de ce fait, ce dernier ne couvre pas la dette garantie par gages (STEINAUER, op.cit., t. II, p. 272/273 n. 2153; PIOTET, op.cit., p. 12 let. b). c) Toutefois, le principe de la priorité dans le temps étant de droit dispositif, il peut y être dérogé, notamment par une convention de postposition. Par un tel acte, qui n'est soumis à aucune forme, le titulaire d'un droit réel limité peut renoncer au bénéfice du rang affecté à son droit et consentir ainsi à ce qu'il soit primé par un autre, postérieur (STEINAUER, op.cit., t. II, p. 275 n. 2162 et 2162a; PIOTET, op.cit., p. 15/16). BGE 119 III 32 S. 36

E. 2

a) La cour cantonale a retenu que la servitude de dame X. était opposable à la SBS en vertu du principe de la priorité dans le temps. Elle a considéré également que dame X. avait, à la demande de la BVC, valablement accepté de postposer son usufruit au droit de gage de celle-ci en 3e rang. Elle en a déduit, en s'appuyant sur STEINAUER (op.cit., t. II, p. 273 n. 2154), que le droit de gage de la BVC l'emportait sur la servitude, sauf si, au cours d'une double mise à prix, il venait à être établi que la servitude n'avait pas porté atteinte à la valeur de l'immeuble. La recourante déclare adhérer sans réserve à ces considérants. Elle conteste en revanche que l'accord de postposition passé entre l'usufruitière et la BVC puisse lui être opposé. A cet égard, la cour cantonale considère, après avoir relevé l'absence de toutes précisions dans l'ordonnance sur le registre foncier sur la façon d'annoter ou de mentionner les postpositions dérogeant à l'ordre légal des rangs, que la solution choisie par l'office est parfaitement applicable en l'espèce. Pour ce dernier, il n'est pas admissible de payer les différents créanciers hypothécaires en fonction de leurs rangs inscrits au registre foncier, à cause de la convention de postposition; s'il fallait néanmoins l'admettre, il serait inutile de conclure des conventions de postposition. b) Le principe posé à l'art. 817 al. 1 CC est clair: le prix de vente de l'immeuble doit être distribué entre les créanciers gagistes selon leur rang. La coexistence d'une servitude et de plusieurs droits de gage requiert en outre, en l'espèce, l'application du principe de la priorité dans le temps (consid. 1b). L'ordre de répartition doit donc suivre celui qui résulte de l'état de collocation et de l'état des charges, entrés en force faute d'avoir été contestés en temps opportun et dont l'exactitude n'est d'ailleurs pas mise en doute. Il y a lieu dès lors de commencer par indemniser l'usufruitière, de payer ensuite la créancière en 1er et 2e rangs, puis de verser le solde à la créancière en 3e rang. Ce n'est qu'une fois le principe de répartition légale posé et appliqué qu'il convient de tenir compte de l'exception que constitue la convention de postposition. Cet accord, passé seulement entre l'usufruitière et la créancière de 3e rang, ne peut avoir d'effets qu'entre ces parties; il n'est pas opposable à la créancière en 1er et 2e rangs, pour qui il est une res inter alios acta. Contrairement à ce que laisse entendre la cour cantonale, on ne peut reprocher à la recourante d'avoir omis de demander aussi la postposition de l'usufruit par rapport à ses propres droits de gage et d'avoir pris ainsi un risque qu'il lui appartiendrait d'assumer par BGE 119 III 32 S. 37 une diminution de ses créances. Comme la SBS l'explique de manière pertinente dans son recours, rien ne l'obligeait à demander la postposition de l'usufruit lors

de l'établissement de ses cédules hypothécaires. En réalité, c'est la BVC qui a pris un risque lors de la constitution de son gage en 3e rang, vu les droits de gage et l'usufruit préexistants, son droit de gage saisissant l'immeuble en cause dans l'état où il se trouvait alors (STEINAUER, op.cit., t. II, p. 272 n. 2153). C'est pourquoi, d'ailleurs, elle a préalablement demandé et obtenu la postposition de l'usufruit, opération qui était destinée à limiter le risque ainsi assumé et qui confirme, à l'intention de l'office des faillites qui en doute, l'utilité des conventions de postposition. c) En conséquence, selon l'ordre légal rappelé ci-dessus, le prix d'adjudication de la parcelle doit être réparti entre l'usufruitière, à raison de 72'180 francs (sous réserve de postposition), la créancière en 1er et 2e rangs, à raison de 150'607 francs, et la créancière en 3e rang, pour le solde de 72'488 francs. Compte tenu cependant de la convention de postposition - l'exception -, la SBS recevra 150'607 francs et la BVC 144'668 francs. Le découvert de cette dernière, soit 56'082 francs, et la créance de l'usufruitière de 72'180 francs seront, conformément à l'art. 219 al. 4 LP et sous réserve de privilèges éventuels, reportés en 5e classe.

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