

BGE 123 III 406

Bundesgericht (BGE), 1997-10-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_123 III 406](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_123_III_406)

FR: ATF 123 III 406

IT: DTF 123 III 406

Regeste

Regeste Art. 67 ff. BGBB; Teilnahme an der Versteigerung bei der Zwangsverwertung eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Der Steigerungsleiter kann nicht prima facie prüfen, ob die Bedingungen, welche das bäuerliche Bodenrecht für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks stellt, durch den Bieter erfüllt werden. Jedermann kann an der Versteigerung teilnehmen, ohne den Nachweis erbringen zu müssen, dass er zum Erwerb des zu versteigernden Grundstücks befugt ist (E. 2 und 3). Die vorschriftsgemäss veröffentlichten Steigerungsbedingungen, welche nicht innert gesetzlicher Frist angefochten und auch nach dem Verlesen zu Beginn der Versteigerung nicht beanstandet worden sind, können nach dem Zuschlag nicht mehr in Frage gestellt werden (E. 3 am Ende).

Erwägungen

E. 2

Se fondant sur l'opinion de BEAT STALDER (Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995, n. 9 et 10 ad Artikel 67-69), la recourante soutient que les art. 67 et 68 LDFR ne laissent "aucune place à l'économie de procédure" et ne confèrent aucun pouvoir d'appréciation à l'office. Tout enchérisseur, qu'il soit exploitant à titre personnel ou non exploitant, aurait le droit de surenchérir et, en cas d'offres équivalentes, de participer au tirage au sort de l'art. 68 al. 2 LDFR. Il n'appartiendrait pas à l'autorité de poursuite "de se prononcer sur la possibilité ou l'impossibilité pour une personne d'obtenir l'autorisation prévue par les art. 61 ss LDFR".

E. 3

Selon l'art. 67 LDFR, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou la requérir dans les 10 jours qui suivent l'adjudication, moyennant la consignation du prix de nouvelles enchères (al. 1); s'il ne requiert pas l'autorisation ou si celle-ci lui est refusée, l'office révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères (al. 2); le premier adjudicataire devra alors répondre des frais de ces dernières (al. 3). L'autorité de surveillance - qui s'est référée en partie à l'avis d'YVES DONZALLAZ (Quelques problèmes relatifs à la LDFR, RVJ 1993 p. 337 ss, spéc. p. 363) - a considéré que, s'il est manifeste que l'enchérisseur n'est pas un exploitant agricole et qu'il ne peut se prévaloir d'un juste motif au sens de l'art. 64 LDFR, l'office doit être en mesure, pour des motifs d'économie de procédure et dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, d'écarter l'offre, afin d'éviter la procédure du "fol enchérisseur" de l'art. 67 al. 2 LDFR. Si l'on devait suivre cette argumentation, il faudrait reconnaître à l'autorité de poursuite la faculté d'examiner si - prima facie - les conditions posées par le droit foncier rural pour l'acquisition des immeubles et entreprises agricoles sont remplies par les enchérisseurs. Or, le législateur a prévu que l'adjudicataire qui ne bénéficie pas d'une

autorisation lors de l'adjudication peut la produire ultérieurement. Dans cette hypothèse, le transfert de propriété a lieu sous condition résolutoire (cf. Rapport explicatif concernant l'avant-projet de la loi fédérale sur le droit foncier rural/[Commission d'experts, dir.: ULRICH ZIMMERLI], Berne, décembre 1985, p. 120; BEAT STALDER, op.cit., n. 8 ad Artikel 67-69) et ne sera inscrit au registre foncier qu'après l'obtention de l'autorisation (cf. art. 81 LDFR ; BEAT STALDER, op.cit., n. 17 ss ad Vorbemerkungen zu den Artikeln 61-69 et n. 6 ad Artikel 67-69; YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale BGE 123 III 406 S. 409 du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, n. 543, p. 154). Il faut en déduire que toute personne peut participer aux enchères, sans avoir à démontrer qu'elle serait autorisée à acquérir, puisque ce point doit être traité postérieurement à l'adjudication dans le cadre de la procédure d'autorisation. Par ailleurs, la loi prescrit que le premier adjudicataire doit supporter les frais d'une seconde mise aux enchères. Cette sanction est la contrepartie de la libre participation à ces dernières. Dans la mesure où elle tend précisément à dissuader ceux dont les chances d'obtenir l'autorisation seraient incertaines, l'office ne saurait prétendre intervenir à titre préventif. Il lui appartient en revanche de rendre attentifs les enchérisseurs aux conséquences d'une enchère dont l'issue serait aléatoire (cf. ATF 79 III 114 consid. 2 p. 118/119). Tout au plus pourrait-on lui attribuer un pouvoir d'appréciation dans les cas manifestement clairs. Or, en matière de droit foncier rural, de nombreux sujets en relation notamment avec le prix licite et la portée du principe de l'exploitant à titre personnel en cas d'offres inférieures de la part d'agriculteurs prètent à discussion dans la doctrine (cf. en particulier: YVES DONZALLAZ, Entre la valeur de rendement et le prix licite: la valeur dite raisonnable, un concept praeter legem essentiel de la LDFR, Blätter für Agrarrecht 1995 (29) p. 11 ss; MANUEL MÜLLER, Die Bestimmungen über die Zwangsverwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken nach BGG, BJSchK 1995 p. 81 ss). En outre, certaines notions doivent être concrétisées en tenant compte des circonstances du cas particulier (cf., par exemple, la notion de juste motif de l' art. 64 al. 1 LDFR ; ATF 122 III 287). La loi pose ainsi des questions délicates que l'office ne saurait trancher, la procédure administrative étant précisément réservée à cet effet. Dans ces conditions, les enchères du 16 décembre 1996 doivent être annulées (ATF 119 III 74 consid. 1a p. 75). Le recours devant être admis pour ce premier motif, il n'y a pas lieu d'examiner si - comme l'affirme la recourante - les conditions de vente doivent mentionner les exigences du droit foncier rural en matière d'acquisition d'immeubles et d'entreprises agricoles. Ce grief devrait de toute façon être rejeté. En effet, les conditions de vente ne peuvent être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte après leur dépôt, qu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 120 III 25 consid. 2b p. 27; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109). Or, en l'espèce, selon les constatations de l'autorité de surveillance, BGE 123 III 406 S. 410 les conditions de vente, qui ont été notifiées aux parties le 25 novembre 1996, n'ont pas été attaquées. Il ne ressort en outre pas de l'arrêt entrepris que la recourante les aurait discutées lors de leur lecture avant la tenue des enchères.

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