

BGE 126 III 33

Bundesgericht (BGE), 2000-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_126 III 33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_126_III_33)

FR: ATF 126 III 33

IT: DTF 126 III 33

Regeste

Regeste Ermessensbefugnis des Betreibungsamtes bei der Verwertung eines Gesamtpfandrechts im Sinne von Art. 798 Abs. 1 ZGB. Verkauf der Stockwerkeinheiten gesamthaft oder einzeln (Art. 45 Abs. 1 lit. b VZG und Art. 108 Abs. 1bis VZG). Das Betreibungsamt verfügt nicht über das ihm durch Art. 816 Abs. 3 ZGB und Art. 107 Abs. 1 VZG gewährte Ermessen, wenn nach dem festgelegten Schätzungswert sofort ersichtlich ist, dass alle Grundstücke, welche Gegenstand des Gesamtpfandes bilden, verkauft werden müssen, um den betreibenden Gläubiger zu befriedigen (E. 2). Im vorliegenden Fall kommt nur das Verfahren mit Gesamtruf zu einem Gesamtpreis oder mit Einzelruf nach Art. 108 Abs. 1bis VZG - analog angewendet - in Betracht (E. 3).

Erwägungen

E. 2

Les 49 lots PPE litigieux appartiennent au même propriétaire et sont grevés de la même cédula hypothécaire en garantie d'une seule et même créance. Comme le retient à juste titre l'autorité cantonale de surveillance, on se trouve donc en présence ici d'un gage collectif au sens de l'art. 798 al. 1 CC. En pareil cas, le créancier doit poursuivre simultanément la réalisation de tous les immeubles (art. 816 al. 3, 1ère phrase, CC); toutefois, la réalisation de ceux-ci n'a lieu que dans la mesure jugée nécessaire par l'office des poursuites (art. 816 al. 3, 2ème phrase, CC), c'est-à-dire que celui-ci n'en vendra qu'autant qu'il est nécessaire pour couvrir la créance du créancier gagiste poursuivant ainsi que les créances garanties par l'immeuble préférables à celle du poursuivant (art. 107 al. 1 ORFI). Ces dispositions tendent toutes au même but, à savoir protéger le débiteur en évitant de vendre plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant en capital, intérêts et frais, tout en protégeant au mieux les intérêts du créancier poursuivant et d'éventuels créanciers de rangs postérieurs (LEEMANN, Commentaire bernois, n. 23 ss ad art. 816 CC; TRAUFFER, Commentaire bâlois, n. 18 ss ad art. 816 CC). L'interdiction de vendre plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant fait ainsi obstacle à une vente en bloc de tous les immeubles remis en gage, lorsque la créance en poursuite peut être satisfaite par la vente de quelques immeubles seulement (LEEMANN, loc. cit., n. 26). BGE 126 III 33 S. 35 S'il faut indiscutablement reconnaître à l'office des poursuites un réel pouvoir d'appréciation dans un tel contexte, force est toutefois d'admettre, avec la recourante, qu'il n'en dispose d'aucun lorsqu'il apparaît d'emblée, au vu de la valeur vénale présumée déterminée par l'estimation (art. 9 al. 1 et 99 al. 1 ORFI), que tous les immeubles devront être vendus pour satisfaire le créancier poursuivant. La décision attaquée indique que l'expertise a porté tant sur le prix de chaque lot PPE que sur la valeur de l'immeuble en bloc; elle ne mentionne toutefois aucun chiffre, pas plus qu'elle ne précise le montant de la créance en poursuite. Le dossier permet aisément de combler ces lacunes (cf. art. 64 al. 2

OJ). En effet, dans sa communication du 10 mars 1999 portant le résultat de l'expertise à la connaissance de la créancière (dossier cantonal, pièce 14), l'office a précisé que "l'immeuble a été expertisé en bloc à Frs 7'190'000.- et par lots pour les montants suivants: ...", totalisant 7'190'000 fr. Quant au montant de la créance en poursuite, elle s'élève selon les commandements de payer (pièces 9 et 10) à 7'800'000 fr. plus intérêts à 10% dès le 31 décembre 1993; dans sa plainte à l'autorité cantonale de surveillance (p. 5/6), la recourante fait état d'un montant de poursuite, évalué au 31 mars 1999, d'environ 10'953'317 fr. La valeur vénale présumée des immeubles objet du gage collectif s'avérant nettement inférieure au montant de la créance en poursuite, l'office ne dispose par conséquent pas du pouvoir d'appréciation conféré par les art. 816 al. 3, 2ème phrase, CC et 107 al. 1 ORFI.

E. 3

En vertu de l'art. 134 al. 1 LP, également applicable à la poursuite en réalisation de gage (art. 156 al. 1 LP), il appartient à l'office des poursuites d'arrêter les conditions des enchères de la manière la plus avantageuse, de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible (KÄNZIG/BERNHEIM, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 22 in fine ad art. 156; Rep. 1993, p. 238 consid. 3a p. 240). En cas de réalisation de plusieurs immeubles, les conditions de vente doivent indiquer s'ils seront mis en vente en bloc, par lots ou par parcelles et, éventuellement, la composition des lots et l'ordre des enchères (art. 45 al. 1 let. b ORFI, par renvoi de l'art. 102 ORFI). La procédure de mise à prix en bloc ou par lots, telle qu'elle est décrite à l'art. 108 al. 1bis ORFI est - au dire même de l'autorité cantonale de surveillance (...) - celle qui permet de tenir au mieux compte des intérêts des parties en présence en assurant notamment que le créancier et le débiteur obtiennent le meilleur prix. Seule cette procédure, applicable par analogie, doit donc être envisagée dans les circonstances données.

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