

## BGE 22 I 290

Bundesgericht (BGE), 1896-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_22\\_I\\_290](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_22_I_290)

FR: ATF 22 I 290

IT: DTF 22 I 290

### Volltext

290 C. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- tlorne~erein unliegrünbet; benn in ber stat fann eß fiel) fragen ob eine @eIbfumme, bie auß einer gepfiinbeten 150rberung l)er~ di~d, \.)Om ?Betrerbung\$beamten, bem fie übergeben worben ift, ol)ne roeiieres\$ ami) fel)on 3u einer Bett, wo bie merwertung niel)t tlerlangt worben ift unb niel)f bedangt werben. fonnte, an ben be~ treibenben @l)uiliiger aligefül)d \)erben bürfe, op niel)t bielme~r in bem über bem ~el)ulbner bor bem erwil)nten Beitpunfte auß~ geliroel)enen Stonfurfe bie @efamtl)eit bel' @riubiger auf bie @eIb~ fumme ~nfpruel) erl)eben tönne. ,3m rc~teren 15aUe aber ware bel' Stonfur\$maffe baburel), ba~ bel' ?Betrerbung\$beQmte bon ~rle\$" l)eim bie @eThfumme einem betreibencen @laubiger aU\$gel)iinbigt l)at, ba\$ Dteel)t erwael)fen, entweber bon [e~terem bte l)ü'd'erftat::: tung bCß be30genen metrage\$ ober \.)On bem metrei&ung\$beamten ~el)abenerfQ~ wegen reel)tßwibrigen merl)aIten\$ au bedangen. SDiefe 3War 3WeifeU)aften ~nfpruel)e bUben ein &fthmm ber SJJCaffe, bQ\$ auf mege~ren eineß Stonfur\$gläubiger\$ im einne bel' im ~nt" fel)t'ibe bel' fantonalen ~uffict)tßliel)örbe entl)aftenen &nweifung 3ll bel)anbeIn tft. ~ß biefen @rünben l)at bie ~ct)urblietreibungß::: unb Stonfur\$" lammer erfannt: SDer Dtefurß ift aligewtefen. 48. Arrêt du 11 février 1896 dans la cause Dusonchet. Les enfants Blane sont propriétaires d'immeubles a Avusy et Saeonnex. Ces immeubles sont greves de : a) une hypothèque en premier rang, pour le capital de 11 000 francs et les interets arrieres, au profit de la Caisse hypothecaire de Geneve; b) une hypotbeque en seeond raugt au profit de Dusonehet-Dard, banquier a Geneve; c) un ball, passe pour neuf ans des le 1 er janvier 1893, pour le prix annuel de 400 francs, au profit de dame Wegmüller. Ce bail a ete transcrit au bureau des hypothèques. (Voir CO. 281, al. 2, 4, Ce. 1743.) und Konkurskammer. No 48. 291 Dusonchet-Dard, qui avait commenee des poursuites en rea- lisation de son hypothèque, declara s'opposer ace que le ball, qu'il disait fait a un prix de eomplaisance, fut pris en consi- deration. L'office des poursuites, se fondant sur l'art. 107, al. 1, de Ia loi sur Ia poursuite pour dettes et Ia faillite, impartit a dame Wegmüller un delai de dix jours pour ouvrir action en reconnaissance de Ia validite du bail. Celle-ci se porta deman- deresse. L'instance est pendante, et Dusonchet-Dard a inter- rompu sa poursuite en attendant le jugement. La Caisse hypothecaire, creanciere hypothecaire en pre- mier rang, entama, elle aussi, des poursuites. Apres une pre- miere vente infructueuse, nne seconde enchere fut fixee au 28 septembre 1895. Dusonchet-Dard s'opposa ace que cette vente eut lieu tant que le tribunal n'aurait pas statue sur la validite du bail Wegmüller, et il renouvela, aupres de l'office, sa contestation de Ia validite de ce bail. S'il ne s'etait pas oppose a Ia pre- miere mise, c'etait parce que l'adjudication, a Ia mise a prix de 20000 francs, eut couvert sa creance. L'office des poursuites refusa de faire droit a l'opposition de Dusonchet-Dard. « La loi sur la poursuite, Lui repondit- il, ne prevoit pas qu'une opposition a Ia vente puisse etre faite valablement par un tiers pour un motif comme celui que vous invoquez. Nous indiquons toutefois, a titre de renseigne- ment dans l' etat des charges, apres avoir

mentionne Le fait discute, qu'une instance est actuellement pendante pour obtenir l'annulation de ce contrat. » Dusonchet-Dard defera ce prononcé à l'autorité de surveillance. Il fit valoir que, grevée d'un bail de neuf ans, la propriété Blanc, si elle trouvait un acquereur, n'en trouverait un qu'à très bas prix. Dans ces circonstances, poursuivait-il, il est à craindre que la créance Dusonchet-Dard ne soit entièrement perdue; la Caisse hypothécaire, elle aussi, a intérêt à ce que la vente n'ait pas lieu avant qu'il ait été dit droit sur le mérite du bail; enfin, il importe que tout acquereur connaisse les servitudes et baux grevant l'immeuble qu'il achète. C. Entscheidungen der Schuldbetreibung- L'autorité de surveillance confirma la réponse du préposé : « l'office ne peut renvoyer la vente jusqu'à la solution du procès pendant entre le plaignant et une tierce personne, sans contrevenir aux prescriptions de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, qui déterminent, d'une manière pré- eise, les délais dans lesquels cette vente doit s'opérer (art. 133 et suiv.), et sans nuire aux intérêts du créancier en premier rang qui serait recevable à se plaindre si les prescriptions de la loi n'étaient pas observées. » « La suspension de la vente ne saurait non plus être ordonnée par l'autorité de surveillance. L'art. 107 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, qui prévoit la suspension de la poursuite en cas de revendication d'un droit sur l'objet saisi, donne à l'autorité judiciaire seule le droit d'ordonner cette suspension. » La vente était faite au 28 septembre 1895. Le 27 septembre, le représentant de Dusonchet-Dard demanda au Bureau fédéral de la poursuite d'ordonner le renvoi de l'enchère. Par télégramme du même jour, le Bureau fédéral autorisa l'office de Genève de pourvoir à ce renvoi. L'office remit la vente. Dusonchet-Dard a recouru, le 4 octobre 1895, contre la décision de l'autorité supérieure de surveillance genevoise. Il expose ce qui suit: Ce n'est pas en accomplissement d'une vaine formalité qu'un plaideur annonçant la vente pour le 29 septembre a été envoyé à Dusonchet-Dard. Par cet avis, il était fait sommation aux créanciers hypothécaires et autres intéressés, conformément à l'art. 138, al. 3, de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite « de produire leurs droits et réclamations relatives à un bail ... à loyer ou à ferme. » Bien que Dusonchet-Dard ne présente que des conclusions négatives, tendant à contester un bail, son intérêt est réel et respectable. En présence de l'art. 138 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, il est difficile d'admettre avec l'office que la loi ne prévoit pas, de la part du tiers, une opposition à la vente. Le législateur ne saurait avoir fait une pareille omission. Elle rendrait tout acquereur incertain sur les droits qui grevent l'immeuble qu'il achète; elle avilirait les prix, au und Konkurskammer. No 4~. 293 éjuges des créanciers non inscrits au premier rang. (Art. 1~2 al. 2.) L'art. 155 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, prévoit d'ailleurs l'application des art. 106, 107 et 109. En application de l'art. 107, il faut suspendre la poursuite jusqu'à jugement de la revendication Wegmüller. L'Autorité de surveillance a statué que l'office était tenu de procéder dans les délais péremptoires des art. 133 et suiv. Mais le législateur n'a pas entendu qu'on passât outre aux réclamations existantes, surtout lorsque, comme en l'espèce, elles intéressent l'acquéreur au plus haut point. - La décision cantonale statue que l'autorité judiciaire peut seule ordonner la suspension. Mais il faut remarquer, tout d'abord, que l'art. 107 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, parle du « juge saisi de l'action. » Or le juge n'a pas été saisi, dans la poursuite requise par la Caisse hypothécaire, et l'action résultait de la contestation du bail faite par Dusonchet-Dard. Le juge n'a été saisi qu'ensuite de la contestation soulevée par Dusonchet-Dard au cours de la poursuite qu'il avait lui-même entreprise avant la Caisse hypothécaire; cette dernière n'a poursuivi en réalisation de gage que lorsque la poursuite Dusonchet-Dard eut été interrompue par l'action Wegmüller. Mais, somme par le plaideur, Dusonchet-Dard a renouvelé dans la seconde

poursuite la contestation faite par lui dans la première. L'office n'ayant pas invité une seconde fois dame Wegmüller à faire valoir son droit en justice, il faut admettre qu'il a entendu fusionner cette seconde contestation avec la première, le procès pendant au sujet de la validité du bail devant trancher l'une et l'autre contestation de Dusonchet-Dard, contestations qui, au fond, n'en forment qu'une seule. La suspension prononcée dans la poursuite Dusonchet-Dard devait donc s'étendre d'office à celle de la Caisse hypothécaire. En tout cas, le juge, n'ayant pas 13M saisi de l'action dans la poursuite de la Caisse hypothécaire, n'aurait pas pu suspendre cette poursuite. Ce n'était donc pas au juge, mais à l'office des poursuites à la suspendre. Cela est d'autant plus admissible que l'office a, sans décision judiciaire, renvoyé la vente annoncée le 28 septembre. Enfin, si l'autorité de surveillance 294 C. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- cantonale ne s'estimait pas compétente pour statuer sur le recours Dusonchet-Dard, elle devait le déclarer d'emblée et ne pas statuer sur le fonds du débat. Statuant sur ces faits et considérant en droit : Si un créancier a régulièrement requis la vente d'un immeuble, cet immeuble est vendu dans le cours du deuxième mois de la réquisition. Lorsque une seconde enchère est nécessaire, elle a lieu dans les deux mois qui suivent la première. L'intervention d'un tiers ne peut empêcher ces délais de courir que si la loi en dispose expressément ainsi. L'art. 140, al. 2, LP. prévoit que l'état des charges sera communiqué aux créanciers saisissants et au débiteur. Cet article stipule qu'un délai de dix jours leur sera assigné pour former opposition et que les art. 106 et 107 sont applicables. Les seuls tiers qui, outre le débiteur soient admis à former . . . , Opposition et, si leur opposition est contestée, à ouvrir action sont les créanciers saisissants, c'est-à-dire les créanciers de la même série. Ce terme ne comprend donc que les créanciers à la réquisition et au profit desquels une même saisie a eu lieu et ceux qui ont requis la vente dans les trente jours après cette saisie. Si la loi avait voulu que tous les créanciers quelconques du saisi pussent faire opposition, elle n'aurait pas employé le terme de créanciers saisissants. Le même principe vaut dans la poursuite en réalisation de gage. L'art. 156 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite dispose, en effet, que la vente du gage a lieu en conformité des art. 122 à 143, qui régissent la réalisation des biens saisis. L'exclusion de tous les créanciers qui ne sont pas créanciers saisissants équivaut notamment en matière de réalisation de gage immobilier, à l'exclusion de tous les créanciers d'un autre rang que le créancier poursuivant. Lorsque, comme en l'espèce, la réalisation du gage est poursuivie par le porteur d'une hypothèque en premier rang, un autre créancier ayant une hypothèque en second rang ne saurait s'opposer à la réalisation de l'immeuble. Dusonchet-Dard ne peut donc exiger und Konkurskammer. No 49. 295 que la vente soit remise jusqu'au moment où le tribunal aura statué sur la validité du bail Wegmüller. Selon l'art. 138, 3°, la publication de la vente porte, il est vrai, sommation aux créanciers hypothécaires et autres intéressés de produire leurs droits sur l'immeuble. Mais le seul effet que le législateur semble avoir attaché à ces productions, paraît être celui de permettre au préposé de dresser l'état des charges qui grevent la propriété. (Art. 140, al. 1.) A défaut par le législateur d'avoir conféré des prérogatives plus grandes aux dits créanciers hypothécaires et autres intéressés, il n'appartient pas à l'autorité de surveillance de leur donner. Le sens du terme créanciers saisissants ne saurait, même en regard des art. 138, 3° et 140, al. 1, être interprété extensivement. Par ces motifs, La Chambre des poursuites et des faillites prononce: Le recours est écarté. 49. @ntfdjeib iJent 11. ~e'6runr 1896 in <5adjcn Nnttß etf:p nrn t~fn H e %rn uOrunnen. .Jm ,Renfurfe be~ .Jo~altn <5djürdj ~ntte bie Nmt~erf:pnrni~" lnHe %rauorunnen 3roei tYorberungen iJon 38,500 ~. unb !jeu 8000 tYr. nngemeßbet, bie auf ben nämHdjen megenfdjnften unter" :pfnnbHdj

iJcrfidjrt lUnren. @egem16cr ber gtöBern %orberung bon 38,500 %r., bie nuf einer  
~f(tnbe6ngntion !jem 22. <5e:ptemucr 1884 mit @infdjreibung~3euglii~ !jem 24. gleidjen  
WCon(tt~ 6e" rn~te, roar für bie ffeillet'C !.lon 8000 %r., bie au~ einem Nu"  
tretung~l)crtrag \.lem 31. WCär3 1869, gefertigt nm 11. unb 18. ,3uni 1870, ~errü~rte, nm  
2. Dtteucr 1884 ber l)Cndjgllng erUlirt tlorben. \Sei bel' %eftfteUung bel' 1Rangorbnullg  
bel' Stonfur~forberungen überfa!) ber Stollfur~ueamte Mn %rau6rttinnen, ber nm Stontur~"  
l)erroaftcr ueftetlt tlorben tlar, bie errtlä~lte 91adjgang~ert!at'Ung

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