

BGE 31 I 745

Bundesgericht (BGE), 1905-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_31_I_745

FR: ATF 31 I 745

IT: DTF 31 I 745

Volltext

744 C. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- Le second grief du recourant consiste a dire que sa qua- lite de beau-frere du failli et prevenu Emile Junker ne le l'en- dait pas inapte à remplir les fonctions d'administrateur aux- quelles il avait ete appele par les assemblees de creanciers dans les deuK masses susindiquees. En invoquant l'opinion de Jaeger sur ce point, le recourant parait avoir voulu se referer aux conclusions de cet auteur dans son commentaire susrappele, sous note 1, litt. aa, ad art. 241; mais il semble que le recourant n'ait lu cette note que d'une fa<;on incom- plete ou qu'il l'ait mal comprise; Jaeger, en effet, admet lui- meme que, si en regle generale, l'art. 10, chiff. 2 LP ne met pas empechement a ce que l'administration d'une masse soit confiee a un parent du failli, les autorites cantonales de SUf- veillance peuvent neanmoins annuler une pareille nomination lorsque celle-ci apparait comme n'etant pas appropriee aux circonstances; cette interpretation de la loi se justifie d'elle- meme, ensorte que l'on peut ici s'y ranger sans entrer dans d'autres developpements à ce sujet. Von peut remarquer d'ailleurs que l'Autorite cantonale bernoise n'a pas base sa decision que sur le fait des liens de parente existant entre le recourant et le faUli Emile Junker, mais qu'elle s'est ap- puyee encore sur cette circonstance que les interets du recou- rant paraissaient ne pas pouvoir se concilier toujours avec ceux des deux masses, ensorte que, avec cette collision ou ce conBit d'interets, il y avait lieu de craindre que le recourant ne fUt tente de chercher a. sauvegarder les siens propres plutot que ceux qui lui etaient confies par les autres C1'Elanciers. 3. La decision dn 29 septembre 1905 ne pouvant ainsi etre attaquée en droit, il n'y a pas lieu d'entrer en matiere sur le recours, puisque la question de savoir si cette deci- sion etait ou est justifiee en {ait, echappe a la connaissance du Tribunal federal (art. 19, al. 1). Par ces motifs, La Ohambre des Poursuites et des Faillites prononce: TI n'est pas entre en matiere sur le recours. und Konkul'skammer. N° n6. 126. Arrêt du 21 novembre 1906, dans la cause 13urmann & Oie. 745 Conditions SOUS lesquelles un loeataire peut intervenir dans une poursuite en realisation de gage dirigee contre son bailleur, pour demander que son bai! soit respecte par les adjudicataires. Art. 138, eh. 3; HO LP. A. Par contrat de bai! en date du 23 mars 1904 la societe . , (en nom collectü, sans doute) Burmann & Oie, au LOcle, a loue, pour une duree de dix ans, de Jämes Burmann en dite ville, les differents immeubles que celui-ci possMe a l~ Claire, pres Le Locle. Le contrat stipule qu'en cas tde vente des immeubles par suite de faillite du preneur ou de saisies exer- cees contre Ini, la societe Burmann & Oie a la faculte de resilier le bai! 4: moyennant avertissement donne pour la fin de l'annee de baU suivant celle au cours de laquelle a lieu la dite faillite ou saisie », mais que c: ce droit de resiliation anticipee n'appartient qu'ä. la sodate Burmann & Oe et non au bailleur ou a ses ayants droit. » B. Les creanciers hypothecaires du bailleur ayant poursuivi la realisation de leur gage, soit des immeubles plus haut rap- peies, l' office des poursuites du Locle insera dans les condi- tions de vente, sous chiff. 9, la clause suivante: 4: 'Le ou les acquereurs devront respecter le ou les baux existants des immeubles mis en vente. » C. Sur plainte des creanciers

hypothécaires poursuivants, l' Autorite inferieure de surveillance (le Juge de Paix dn LOcle), par decision en date du 13 octobre 1905, ordonna que la dite clause 9 serait aliminee des conditions de vente. D. Sur recours de la societe Burmann & Oie, l'Autorite superieure de surveillance, par decision en date du 2 novembre, confirma le prononce de l'Autorite inferieure, ce par les motifs ci-apres: Les conditions de vente ne peuvent etre attaquees que par les personnes interessees à 180 poursuite, ainsi que par 746 C. Entscheidungen der Schuldbtreibungs- ceUes qui ont des droits reels sur l'immeuble et qui sont invitees à produire leurs pretentions pour l'etablissement de l'etat des charges (art. 138, chiff. 3, 140 et 135, al. 1 LP). Les locataire~ ou fermiers des immeubles mis en vente, n'ayant qu'un simple droit de creance contre le proprietaire, sont des tiers que la realisation n'interesse point legalement, à moins qu'ils n'aient pu donner à leur bail un caractere de realite au moyen d'une inscription dans les registres fonciers en vertu du droit cantonal (art. 281, al. 3 CO), auquel cas ce bail devrait prealablement figurer dans l'etat des charges. La societe Burmann & (Je, au benefice d'un simple bail ne creant que des rapports personnels entre elle et le bailleur, est donc sans qualite pour attaquer les conditions de vente. Au surplus, à supposer que la societe Burmann & Cie eut qualite pour recourir contre la decision de l' Autorite infe- rieure, cette decision n'en devrait pas moins ~tre maintenue comme parfaitement conforme a la loi. En effet, l'art. 281 CO, prevoyant le cas Oll la chose louee est enlevee au bail- leur par suite d'execution forcee, porte expressement que le preneur n'a pas le droit d'exiger du tiers detenteur (acque- reur) la continuation du baU, à moins que celui-ci ne s'y soit oblige. L'office des poursuites doit arr~ter les conditions de vente de la manif~re la plus avantageuse pour les parties interessees à. la poursuite (art. 134 LP) et ne saurait ~tre tenu d'imposer a l'acquireur l'obligation de respecter les baux à. moins que ceux-ci n'aient pris, par l'effet d'une inscription dans les registres fonciers en vertu du droit cantonal, le caractere d'une charge fonciere et ne figurent dans l'etat des charges (art. 135, al. 1 LP). E. La societe Burmann & Cie declare recourir au Tribunal federal, Chambre des Poursuites et des Faillites, contre cette decision en se referant purement et simplement aux moyens invoques par elle devant l' Autorite cantonale, et en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal federal: " 10 annuler comme contraires a la loi et non justifiees .» en fait les decisions de l' Autorite inferieure de surveillance und Konkurskammer. N° 126. 747 ~ des Poursuites du Lode et de l'Office cantonal de surveil- » lance des 13 octobre et 2 novembre 1905 ; » 20 ordonner que l'article 9 des conditions de vente des " immeubles James Burmann, tel qu'il avait ete redige et » insere dans les dites conditions par l'office des poursuites » du Locle, sera insere de nouveau dans les conditions pour " faire partie des dites conditions de vente, dans la seconde » enchere des immenbles. » Stat'uant ,sur ces faits et considerctnt en droit : 1. L' Autorite cantonale a ecarte le recours dont elle avait ete nantie a]'encontre de la decision de l'Autorite interieure, en premier lieu par des considerations qui reviennent a dire que, à supposer que la recourante eßt le droit d'exiger de l'office des poursuites que celui-ci imposat à l'adjudicataire des immeubles dont s'agit l'obligation de continuer ou de respecter son bail, ce droit ne pouvait trouver son expres- sion dans les conditions de vente sans avoir ete admis d'abord, prealablement, dans l'etat des charges dresse par l'office conformement a l'art. 140 LP. Cette manie re de voir est parfaitement conforme à la loi. En effet, en soutenant que son contrat de bail doit lui per- mettre d'exercer ses droits de locataire des immeubles dont s'agit non seulement envers son bailleur, mais encore envers le tiers qui pourra se porter adjudicataire de ces immeubles dans la vente que necessite l'execution des poursuites diri- gees contre le bailleur, la re courante ne revendique pas autre chose qu'un droit sur ces immeubles, un droit de na- ture

reelle, et elle rentre des lors dans la catégorie des Co au- tres intéressés" prévus à l'art. 138, chif. 3 LP, qui, pour autant que leurs droits ne sont pas constatés dans les registres publics, sont tenus d'indiquer à l'office, dans le délai de 20 jours de la publication de la vente, à peine de forclusion, les droits qu'ils prétendent leur competer sur les immeubles mis en vente. La recourante eßt donc pu, dans le délai sus- rappelle, faire de ses droits, réels ou prétendus, l'objet d'une revendication auprès de l'office des poursuites ; celui-ci eßt du alors, quel que fßt éventuellement le mal fondé de cette 748 C. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- revendication, insérer cette dernière telle quelle dans l'état des charges, car il n'appartient pas à l'office de se prononcer lui-même sur le bien ou le mal fondé des revendications qui sont formulées en vertu de la sommation prévue à l'art. 138, chif. 3 ; la revendication de la recourante eut été ensuite portée, au moyen de l'état des charges, à la connaissance du débiteur et des créanciers poursuivants qui, seuls, auraient eu qualité pour la contester ; en cas de contestation, il eut été fait application des art. 106 et suiv., ainsi que le pres- crit l'art. 140 LP (voir arrêt du Tribunal fédéral, Chambre des Poursuites et des Faillites, du 21 septembre 1904, en la cause Banque de l'Etat de Fribourg, Rec. off. edit. spLe, vol. VII, N° 57, consid. 2, p. 277 *). Ce n'est qu'une fois que les droits de la recourante auraient été admis dans l'état des charges par l'absence de toute contestation de la part du débiteur et des créanciers sur la revendication de la recou- rante ou par l'effet d'un jugement des tribunaux que la re- courante eut pu se plaindre contre l'office ou recourir contre la décision de l'Autorité inférieure de surveillance en raison des conditions de vente arrêtées, dans le cas où ces der- nières auraient impliqué la méconnaissance de ses droits. Mais une fois l'état des charges établi sans que la recourante y eut été admise et sans qu'elle en eut obtenu le redresse- ment par la voie de la plainte, en soutenant que l'office au- rait indument écarté sa revendication ou aurait négligé de tenir compte des constatations des registres publics, elle ne pouvait plus remédier à la forclusion qu'elle avait encourue par l'inobservation du délai fixé à l'art. 138, chif. 3 LP. Or, il résulte du dossier, notamment des constatations de faits implicites à la base de la décision de l'Autorité canto- nale, que le droit de nature réelle, qu'invoque en somme la recourante n'est pas constaté par les registres publics, - que le Préposé aux poursuites n'avait donc pas à en tenir compte d'office, - que la recourante n'a pas fait de sa re- vendication l'objet d'une production au sens et dans le délai de l'art. 138, chif. 3 LP, ou que cette production, si elle a * Ed. gen. xxx, f, No 97, p. 575. (...nm. d. Red. f Pnbl.) I , und Konkurskammer. No 126. 749 été faite, a été écartée par l'office sans que la recourante ait porté à ce sujet de plainte en temps utile conformément à l'art. 17, al. 1 et 2, - qu'ainsi l'état des charges, devenu définitif, ne fait aucune mention des prétendus droits de la re courante, - et qu'en conséquence celle-ci se trouve ac- tuellement forclosée de tout droit d'intervenir d'une manière ou d'une autre dans la ou les poursuites dont s'agit et ne peut plus, en particulier, attaquer les conditions de vente arrêtées sous prétexte que ces conditions méconnaîtraient l'un ou l'autre de ses droits. La décision de l'Autorité cantonale n'a donc pas été rendue contrairement à la loi, et, sur ce premier point, le recours doit être écarté comme mal fondé. 2. Le second grief de la re courante consiste à dire que la décision attaquée est injustifiée en fait. Pour autant que ce grief devrait être entendu en ce sens que la recourante con- teste les constatations de faits sur lesquelles s'est ba.sée l'Autorité cantonale, comme étant en contradiction avec les pie ces du dossier, le Tribunal n'aurait pu en aborder l'examen que si la re courante eut précisé ce moyen et eut indiqué de quelles constatations de faits elle voulait parler, et quelles étaient les pièces du dossier avec lesquelles ces constatations se trouvaient en contradiction. - POU! autant, en revanche, que la recourante aurait simplement entendu dire par la qu'à défaut de la loi les faits tels qu'ils

ont et8 constates par l' Autorite cantonale, eussent justifie le maintien de la clause 9 des conditions de vente, parce que par exemple celles- ci eussent ete alo1's plus avantageuses pour les interesses, ce grief echapperait completement a la connaissance du Tribunal fMeral (art. 19, al. 1), et la re courante n'eut d'ailleurs pas eu qualite pour le soulever. Par ces motifs, La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: Le recours est ecarte.

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