

BGE 34 I 175

Bundesgericht (BGE), 1908-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_34_I_175

FR: ATF 34 I 175

IT: DTF 34 I 175

Volltext

174 C. En tscheidungen der Schuldbtreibungs- En l'espece la question se presente sous un autre jour. Baur ne reconnaît pas devoir 1;)059 fr. 05. Il offre seulement de payer cette somme si Poncet est dispose a l'accepter' comme solde et a renoncer a la somme superieure qui fait l'objet de son commandement. Il s'agit donc non d'une reconnaissance, mais d'une offre de transaction, qui tombe si elle n'est pas acceptee. Voir a propos d'une espece analogue Archives 10 n° 38. La preuve que l'intention de Baur n'etait pas de reconnaître la somme de 5059 fr. 05 resulte d'ailleurs aussi de la lettre que l'avocat P. a ecrite a Poncet le 30 janvier 1908 et dans laquelle, apres avoir offert les 5059 fr. 05 pour solde, il ajoute: « En cas de refus mon client vous laissera agir comme » bon vous semblera, se reservant d'ores et déjà de faire reduire par une expertise, sans doute considerablement, le » montant offert.» En offrant de payer 5059 fr. 05 pour solde, le debiteur ne reconnaît donc pas purement et simplement devoir cette somme, mais faisait une proposition dans le but d'eviter un proces. Cette proposition n'ayant pas ete acceptee, il ne restait que l'opposition pure et simple, ce qui fait que la poursuite ne devait pas etre continuee. Par ces motifs, La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: Le recours est admis dans le sens des considerants ci-dessus. En consequence l'avis de saisie du 21 fevrier 1908 est annule. und Konkurskammer. No 31. 31. Arrêt du 17 mars 1905, dans la cause Banque cantonale vaudoise. 17& Vente d'immeubles aux encheres publiques; frais. L'application du tarif federal exclut l'application d'un tarif cantonal.. Frais pour l'activite de l'office ; etendue du droit federal, notamment de l'art. 1er du tarif federal. A. - La recourante etait creanciere hypothecaire en premier rang de Emile Servet, a Geneve, pour la somme de 379711 fr. 05. Le 21 aout 1907, l'immeuble hypothecque, situe au Quai de Saint-Jean, à Geneve, ta:xe 600000 francs, fut vendu aux encheres publiques (secondes encheres) sur la base des conditions de vente, qui disposaient entre autres : 4° Les frais de l'acte d'adjudication, y compris les emoluments de l'office, calculés conformement a l'art. 2 du tarif des notaires du 12 novembre 1869, les frais de mutation et ceux de transcription seront a la charge de l'adjudicataire et devront etre payes au moment meme, de l'adjudication, faute de quoi l'enchere sera nulle et il sera procede séance tenante a une nouvelle vente. Seront egalement a la charge de l'adjudicataire, s'il y a lieu, les frais de radiation et de l'inscription d'office. Ces conditions de vente avaient ete communiquees a la recourante en sa qualite de creanciere hypothecaire le 16 juillet 1907. L'immeuble fut adjuge a la recourante pour le prix de 290 700 francs. Le 8 novembre 1907, l'office remit a la recourante un etat. de frais dans lequel elle etait debitee, comme creanciere hypothecaire, des « frais de vente » par 300 fr. 35, et, comme adjudicataire, d'un « emolument » de 667 fr. 85, ce dernier etant calcule sur la base de l'art. 2 du reglement sur le tarif des notaires du 12 novembre 1869. B. - C'est contre la mise a sa charge de ces deux sommes que la Banque cantonale recourut, le 18 novembre 1907, a. 1176 C. Entscheidungen der Schuldbtreibungs- l'autorite cantonale de surveillance. Sa plainte ayant ete

eomme non fondee, par decision du 29 novembre, com- muniquee le 3 deembre 1907, la Banque cantonale a re- couru, le 10 deembre 1907, a la Chambre des poursuites et .des faillites du Tribunal federal. Elle a pris les conclusions suivantes: » ioDire que c'est par erreur que l'office des faillites de » Geneve a debite la recourante d'un emolument special pour » son aquisition de l'immeuble Servet; » 2° Ordonner que les reglements de l'office des faillites » de Geneve, relativement a cette acquisition, seront redres- » ses sur Ja base exclusive du tarif federal du 8 mai 1891. 7> C. - L'autorite cantonale de surveillance a transmis au "Tribunal fMeral, entre autres, les pieces suivantes : 10 Etat des frais a La charge de l' acquereur de l' immeuble Serifet. Emoluments Debours Fr. C. Fr. C. Proces-verbal dela seanced'encheres, redaction d'un acte d'adjudication, copie du dit acte, H pages . H - Publication d'adjudication . ! - Colit de l'insertion. q, 20 Feuille d'avis fourni. I :12212 15 Enregistrement et timbre de l'acte q,0 Transcription de l'acte au bureau des hypotheques 3080 70 Copie d'acte pr l'acquireur et timbre, 12 pages . i2 - 3 - Radiation de l'inscription d'office . 5 - Emolument du tarif des notaires 667 85 691 85 15305 q,5 69! 85 I t5 997 30 und Konkurskammer. No 31. 177 20 Reglement immobilier~ E. Servet. Frais a la charge de l'acquerenr. Fr • C. Fr. i C. Acte d'adjudication 11 -- 122:1.2 40 Enregistrement et timbre 3080 70 Transcription. 1 - Publication d'adjudication 4 20 Insertion feuille d'avis . Copie d'acte et timbre 15 - Emolument. 667 85 Radiation d'inscription d'office 5 - Reyu de la Banque cantonale . :1.5997 30 Avance .. ' ' 17442 - Frais ci-dessus . f.5997 30 Solde disponible. 1444 70 D. - L'art. 2 du reglement sur le tarif des notaires, du 12 novembre 1869, prevoit pour « actes de vente, d'adjudi- cation, abandon ou cession d'immeubles ou de meubles a titre onereux, qu'ils aient lieu avec ou sans encheres », l'emolument suivant: Ponr les premiers 1000 francs . Fr. 5 - Pour la portion de prix comprise entre: 1000 et 25 000 i/i % 25000 et 50000. t/3 % 50000 et 100 000 f/ .. % 100000 et 150000 . f/s % Au-dessus de 150 000 ., i /6 % Ce qui fait en l'espece un total de 667 fr. 8Q. . Le susdit tarif prevoit en outreune taxe de 15 francs pour l'etablissement de l'etat des charges; toutefois, en l'espece, cette taxe de 15 francs n'a pas ete portee en compte par l'office. L'art. 43 de la loi d'application de la LP, du 15 juin 1891, dis pose ce qui suit : Art. 43. Le prepose a l'office des poursuites. et le directeur da l'()f. AS :u I - 1908 1~ 178 C. Entschl\eidungen der Schuldbetreibungs- fice des faHlites seront tenus, pour la transcription des actes de ventes effectuees sous leur auto rite, de se conformer aux. obligations imposees actuellement aux greffiers et notaires. (Lois du 28 juin 1820, du 1 er fevrier 1841, du 9 novembre 1887. Reglement general sur le cadastre du 14 octobre 1844.) L'art. 3 da 180 loi du 28 juin 1820 impose aux notaires et greffiers l'obligation de presenter au Bureau de la transcrip- tion, da.n.s la quinzaine, tous les actes dresses par eux. Statuanl s1tr ces faits et considerant en droit : 1. - La premiere question a resoudre est eelle de savoir si la recourante peut eneore s'opposer a l'appliation de l'art. 2 du Tarif des noWres, nonobstant le fait qu'elle n'a pas forme de recours dans les dix jonrs de celui Oll, en sa qualite de ereaneiere hypothecaire, elle a re~u commnunication des conditions de vente, lesquelles prevoyaient expressement l'application du susdit tarif. Cette question doit ~tre resolue en faveur de la recourante, par le motif qu'avant de con- naitre le resultat des encberes elle ne pouvait savoir que ses inter~ts de creanciere hypothecaire seraient leges par l'ap~ plication du Tarif des notaires. En effet, aux termes memes des conditions de vente, l'emolument que prevoyaitce tarif devaitetre mis ä. la charge de l'adjudicataire. En sa qualite de creanciere hypothecaire, 1& re courante ne pouvait donc en elre atteinte que si le produit de 180 vente restait en dessous du montant de sa creanee hypothecaire. Or, a ce moment, personne ne pouvait savoir que tel serait le cas ; il pouvait m~me paraître peu probable que 180 vente d'un immeuble taxe

600000 francs ne couvrit pas même une première hypothèque de 379711 fr. 05. Au reste l'acceptation d'une condition de vente contraire à l'art. 180 de la loi ne saurait lier celui qui l'a acceptée. Toute question revient à savoir si cette condition de vente est ou n'est pas contraire à la loi. 2. - Au fond, il s'agit de décider, d'une part, si l'office des faillites a en droit de prélever, pour son propre compte ou pour celui de l'Etat, - ce qui importe peu au point de vue du droit fédéral, - l'emolument prévu à l'art. 2 du règlement sur le tarif des notaires du 12 novembre 1869, et, d'autre part, si les 300 fr. 35 portés en compte comme frais de vente l'ont été à bon droit ou non. En ce qui concerne tout d'abord ce dernier point, les écritures présentées par la recourante, soit devant l'instance cantonale soit devant l'instance fédérale, ne sont guère explicites, citées. Aussi l'autorité cantonale de surveillance a-t-elle, malgré les conclusions de la recourante, complètement passé sous silence ce point. D'autre part, il sembla que le détail de 300 fr. 35 ci-dessus, lequel a été produit en cours d'instance par l'office des faillites, n'a jamais été communiqué à la Banque cantonale vaudoise. Il suffit donc d'inviter l'office à remettre à la recourante un compte détaillé de ces 300 fr. 35, tous droits de recours étant réservés à ce sujet. 3. - Quant à l'application du Tarif des notaires, l'autorité cantonale de surveillance déclare que l'emolument prévu à l'art. 2 de ce tarif est réclamé par l'office pour l'accomplissement des formalités suivantes : 1° Rédaction de l'acte d'adjudication ; 2° Publication de l'adjudication ; 3° Demandes d'enregistrement, de transcription et de mutation ; 4° Requête en radiation d'hypothèque ; 5° Encaissement du prix ; 6° Distribution du prix. Cette déclaration est, en partie du moins, contraire aux pièces du dossier. En effet, dans la pièce intitulée « Etat des frais à la charge de l'acquéreur de l'immeuble Servet », aussi bien que dans la pièce intitulée « Règlement immobilier E. Servet », les deux sous le sceau de l'office des faillites, il est porté en compte : 10 Un emolument de 11 francs pour « acte d'enregistrement », soit pour « procès-verbal de la séance d'enregistrement d'un acte d'adjudication, copie du dit acte, 11 pages. » 20 Un emolument de 1 franc pour « publication de l'adjudication ». En ce qui concerne en particulier ce dernier chef, il résulte des décisions de la Commission des faillites clairement des deux pièces susmentionnées qu'il ne s'agit pas là d'un débourse, mais bien d'un emolument, car le coût de l'insertion est porté en compte séparément par 4 fr. 20, de même que la « feuille fournie », par 15 cent. L'office des faillites réclamant ainsi des émoluments spéciaux pour la rédaction et la publication de l'acte d'adjudication a lui-même reconnu que l'emolument de 667 fr. 85 n'était pas réclamé pour cette partie de son activité. D'ailleurs, en détaillant l'acte d'adjudication tel qu'il a été versé au dossier, l'on trouve qu'il ne s'agit ici absolument que d'une simple reproduction sur papier timbré des indications déjà contenues soit dans le procès-verbal d'enchères, soit dans l'affiche imprimée qui était censée contenir toutes les conditions de vente, soit enfin dans la pièce manuscrite intitulée « Complément du placard de vente du 22 mai 1907 ». En effet l'acte d'adjudication ne contient aucune clause qui ne se trouve pas déjà dans l'une de ces trois pièces. Il est donc bien naturel que l'office lui-même n'ait pas eu l'idée de réclamer davantage qu'un franc par page pour la « rédaction » et la copie de ce document. Quant aux deux derniers actes énumérés par l'autorité cantonale de surveillance comme donnant droit à la perception de l'emolument de 667 fr. 85, il y a lieu de dire que ces actes (encaissement et distribution du prix) incombaient à l'office directement, en vertu du droit fédéral, lequel n'a pas omis de fixer l'emolument que l'office peut toucher pour cette partie de son activité (voir art. 46 du tarif). C'est d'ailleurs ce que l'office lui-même et l'autorité de surveillance ont reconnu en déclarant que « prenant l'emolument prévu au tarif des notaires, l'office a renoncé à prendre l'emolument de

distribution prévu par l'art. 46 du tarif fédéral ». Or il va de soi que si le législateur fédéral a fixé l'émolument du pour tel acte déterminé, il n'a pas seulement voulu exclure que d'autres émoluments fussent réclamés en sus de l'émolument fixé par lui (voir art. 1 du tarif fédéral), mais aussi qu'à la place de l'émolument fixé par lui il fut réclamé aux parties un autre émolument plus élevé. und Konkurskammer. N° 31. 181 Quant au quatrième des actes indiqués par l'autorité de surveillance comme devant motiver la perception de l'émolument de 661 fr. 85, cet acte, soit « la requête en radiation d'hypothèques », figure déjà parmi les « frais de vente » dont le total est de 300 fr. 35 et qui ont été mis à la charge de la recourante en sa qualité de créancière hypothécaire. Cette partie de l'activité de l'office ne peut donc pas davantage être invoquée à l'appui de l'émolument de 667 fr. 85. Restent uniquement les « formalités de demandes d'enregistrement de transcription et de mutation ». L'autorité cantonale dit elle-même en quoi consistent ces formalités. Car, en répondant à la question : « Quelle est l'activité qui incombe à l'office des faillites en » vue de l'accomplissement des formalités indiquées par vous » (transcription au registre foncier, mutation au cadastre, inscription d'office pour privilège du prix non payé) ? elle s'exprime ainsi : « L'office doit présenter l'acte d'adjudication, dans un délai de dix jours, au bureau de l'enregistrement. Il doit ensuite le présenter au bureau des hypothèques pour sa transcription et au cadastre pour la mutation. » Toute l'activité pour laquelle l'office des faillites de Genève prétend toucher un émolument qui atteint en l'espèce le chiffre de 667 fr. 85 consiste donc à présenter à trois bureaux cantonaux un « acte d'adjudication » qui n'est lui-même qu'une reproduction du procès-verbal d'enchères et des conditions de vente. Cette activité de l'office est en rapport. Il est vrai, avec les prescriptions de la législation cantonale concernant la mutation de propriété. Cependant ce n'est pas l'office des faillites qui opère la mutation puisque celle-ci, ainsi que la transcription et l'enregistrement, incombent à des fonctionnaires ad hoc, lesquels prélèvent pour leur compte, au profit de l'Etat, des émoluments assez importants (dans l'espèce 3080 fr. 70 pour la transcription et 12 212 fr. pour l'enregistrement et le timbre). Par opposition à cette activité des fonctionnaires chargés d'opérer la mutation, celle de l'office des 12* 182 C. Entscheidungen der Schuldbetreibungs-faillites apparaît comme une activité imposée à l'office par la législation fédérale. En édictant l'art. 136 al. 2 que la mutation de propriété est opérée en la forme prescrite par la législation cantonale, immédiatement après la vente, le législateur fédéral a imposé au préposé aux poursuites ou faillites l'obligation de conduire la procédure d'enchères jusqu'au moment où les fonctionnaires cantonaux chargés d'opérer la mutation de propriété entrent en activité. Lors donc que le préposé aux faillites, en vue de préparer la mutation de propriété, présente aux divers bureaux cantonaux l'acte d'adjudication, il agit en conformité de la loi fédérale et ne doit par conséquent prélever pour cette activité que les émoluments compatibles avec les dispositions du tarif fédéral, c'est-à-dire, outre les débours, 30 centimes par page de copie et 1 franc l'heure pour toute autre activité non expressément prévue au tarif. Ces principes devant être appliqués même dans les cantons où le transfert de propriété, même entre parties, est absolument indépendant des enchères et de l'adjudication, *à fortiori* recevoir leur application dans le canton de Genève, où la propriété est transmise, entre parties, par l'adjudication elle-même et où la transcription n'est prescrite que dans le but de rendre le transfert de propriété opposable aux tiers. 4. - D'après tout ce qui vient d'être développé, l'émolument réclamé est contraire à la disposition positive de l'art. 1 du tarif fédéral, disant que d'autres frais que ceux mentionnés au tarif ne peuvent être réclamés aux parties par les autorités. C'est à tort que l'office intime a prétendu, dans sa

reponse a l'autorite cantonale de surveillance, que cette disposition de l'art. 1 du tarif federal etait pratiquement inapplicable, attendu que le tarif federal aurait omis de prevoir un grand nombre de frais, tels que les frais d'expertise, les frais d'impression des placards, le cout des insertions, celui des enregistrements, de la transcription, etc. Il suffit de lire l'art. 6 al. 2 du tarif pour voir que celui-ci tient parfaitement compte de und Konkurskammer. No 32. 183 tous ces frais. Les frais d'expertise et ceux d'inscription aux registres fonciers y sont meme mentionnes expressement, et quant aux frais d'impression des placards et au cout des insertions, il est evident que ceux-ci sont couverts par l'adjonction « etc. » qui est faite apres l'enumeration non limitative que donne l'art. 6 al. 2 du tarif. Cette disposition vise d'ailleurs tous les uebours necessaires en vue de l'administration et de la liquidation d'une faillite. Par ces motifs, La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: 1. - Le recours est admis dans le sens des considerants. 2. - En consequence, la decision de l'autorite cantonale de surveillance, en date du 29 novembre 1907, est annulee et l'emolument de 667 fr. 85 mis a la charge de la recourante supprime. 3. - En ce qui concerne les « frais de vente », se montant a 300 fr. 35, l'office des faillites de Geneve est invite a en fournir le detail a la courante, tous droits de celle-ci demeurant reserves. 32. ~uffdjdb AtOm 24. IUitt3 1908 iu r((6ert @ttid'ler einen I>om jßetteiOungßnmt ,8ürid) II I>oll. 50geneu >r(rreft. met Slltteft ftü~t fid) nuf einen im I>otnngegnngen Jtonfurfe orfd)Iag: /fbin ou feinem neuen IBermßgen gefommen, ergebe bn9t't')Red)tßl>Otfd)lmg". ~nrnttf leitete bel' @lCiubiger beim ~in3eltid)ter im befd)lt'unigten merfn9ren

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