

BGE 96 III 24

Bundesgericht (BGE), 1970-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_96_III_24

FR: ATF 96 III 24

IT: DTF 96 III 24

Regeste

Regeste Pfändung und Verwertung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück. Art. 132 SchKG und 73 VZG. Steht ein überbautes Grundstück im Miteigentum mehrerer Personen, ohne dass Stockwerkeigentum begründet worden wäre, aber in der Weise, dass jeder Anteil das Recht auf die Nutzung bestimmter Räume gewährt, und wird ein Anteil gepfändet, der zusammen mit andern Anteilen mit einem Grundpfandrecht belastet ist, so hat die Versteigerung des Grundstücks selbst im Sinne von Art. 73 lit. b VZG alle pfandbelasteten Anteile, aber auch nur diese zum Gegenstand.

Regeste Saisie et réalisation d'une part de copropriété sur un immeuble. Art. 132 LP et 73 ORI. Lorsqu'un immeuble bâti est la copropriété de plusieurs personnes, sans que la propriété par étages ait été constituée, mais de telle façon que chaque part donne droit à la jouissance de locaux déterminés, que l'une de ces parts est saisie et qu'elle est grevée, conjointement avec d'autres parts, d'un gage immobilier, la vente aux enchères de l'immeuble lui-même, au sens de l'art. 73 lettre b ORI, a pour objet toutes les parts grevées du gage, mais celles-là seulement.

Regesto Pignoramento e realizzazione di una quota di comproprietà su di un immobile. Art. 132 LEF e 73 RFF. Quando un immobile edificato è la comproprietà di più persone, senza che sia stata costituita la proprietà per piani, ma in modo che ogni quota dà diritto al godimento di determinati locali, e venga pignorata una di tali quote, gravata, insieme con altre, da un pegno immobiliare, la vendita all'incanto dell'immobile medesimo, ai sensi dell'art. 73 lett. b RFF, ha per oggetto tutte le quote gravate da pegno, ma esse sole.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 712 d al. 1 CC, la propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier. L'inscription peut être requise en vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leurs parts au régime de la propriété par étages (art. 712 d al. 2 ch. 1 CC). Cet acte juridique n'est valable que s'il est passé en la forme authentique (art. 712 d al. 3 CC). Lorsque ces conditions font défaut, il n'y a pas de propriété par étages. Les copropriétaires sont alors soumis au régime ordinaire de la copropriété (art. 646 ss. CC). On ne saurait invoquer en pareil cas des raisons d'ordre pratique ou BGE 96 III 24 S. 28 économique pour appliquer, fût-ce par analogie, les dispositions légales relatives à la propriété par étages. Peu importe qu'en l'espèce, les copropriétaires aient envisagé cette forme spéciale de copropriété. Au moment de la saisie, ils ne l'avaient pas encore constituée. Leurs droits sur l'immeuble se caractérisent dès lors comme des parts de copropriété ordinaire, mais assorties de servitudes qui leur confèrent la jouissance de locaux déterminés (cf. RO 81 II 598). Même dans le régime de la copropriété ordinaire, chacun des

copropriétaires a le droit d'aliéner ou d'engager sa part et ses créanciers peuvent la saisir (art. 646 al. 3 CC). Les parts de copropriété d'un immeuble sont considérées comme immeubles (art. 655 al. 2 ch. 4 CC, disposition introduite par la loi fédérale du 19 décembre 1963, qui a simplement confirmé un principe déjà valable sous l'empire du droit antérieur; cf. LIVER, *Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums*, Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zurich 1963, p. 195; MEIER-HAYOZ, n. 40 et 45 ad art. 646 et n. 3 ad art. 655 CC). Que les parts de copropriété aient été constituées en propriété par étages ou non, la réalisation forcée obéit aux mêmes règles, à savoir l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORI) et l'ordonnance du Tribunal fédéral du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communauté, sous réserve de l'adaptation nécessitée par le régime particulier de la propriété par étages (cf. LIVER, *op.cit.*, p. 195 s.; MEIER-HAYOZ, n. 53 ss. ad art. 646 CC; K. AMONN, *Das Stockwerkeigentum in der Zwangsvollstreckung*, BLSchK 1968, p. 1 ss.; FRIEDRICH, *FJS* no 1303, *Propriété par étages III*, p. 15 s.).

E. 2

Dans la poursuite par voie de saisie, la réalisation d'une part de copropriété sur un immeuble est régie par l'art. 73 ORI. Lorsque l'immeuble comme tel n'est pas grevé de droits de gage, la part de copropriété est vendue d'après les règles applicables à la réalisation de l'immeuble (art. 73 lettre a ORI). Si, en revanche, l'immeuble est grevé de droits de gage, l'art. 73 lettre b ORI dispose que l'office demandera à l'autorité de surveillance, conformément à l'art. 132 LP, de fixer le mode de réalisation. L'autorité de surveillance doit chercher tout d'abord à provoquer une entente entre les autres copropriétaires et les créanciers gagistes au sujet de la dissolution du rapport de copropriété. Cette tentative a été faite en l'espèce, mais elle a échoué. Conformément BGE 96 III 24 S. 29 à l'art. 73 lettre b ORI, l'autorité de surveillance a fixé ensuite aux autres copropriétaires un délai de dix jours pour requérir du juge compétent le partage en nature. Aucun des intéressés n'a fait usage de ce droit. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si le partage en nature d'un immeuble bâti est praticable ou non, ni de juger s'il pourrait être opéré par la division de l'immeuble en parts de copropriété constituées en propriété par étages (contra, en matière de partage successoral, RO 94 II 231; cf. cependant les remarques du professeur LIVER, *RJB* 106, 1970, p. 57 ss., sur lesquelles il n'est pas nécessaire de se déterminer aujourd'hui). L'ultime mode de réalisation prévu par l'art. 73 lettre b ORI est la vente aux enchères de l'immeuble lui-même d'abord entre les autres copropriétaires, et ensuite, si à cette mise l'immeuble n'a pu être adjugé, en enchères publiques, afin de déterminer la part de liquidation afférente à la part de copropriété saisie. Cette disposition envisage le cas où l'immeuble comme tel, soit le bien-fonds (art. 655 al. 2 ch. 1 CC), est grevé de droits de gage. La situation est différente en l'espèce. Le gage constitué lors de la construction du bâtiment ne grève plus le bien-fonds tout entier, mais seulement certaines parts de copropriété sur l'immeuble, les autres parts ayant été dégreuvées ensuite de radiations partielles de l'hypothèque. Ainsi que l'admettent avec raison l'autorité cantonale et le recourant, il n'y a pas lieu de réaliser tout l'immeuble bâti (cf. a contrario RO 66 III 18 s.). Une pareille procédure engloberait dans la réalisation forcée les parts de copropriété qui ne sont pas grevées de l'hypothèque qui pèse sur la part du débiteur poursuivi. Elle serait contraire à la pratique du Tribunal fédéral, qui s'efforce de ménager les autres copropriétaires, dont les parts ne sont pas saisies; ces copropriétaires ne sauraient être privés sans nécessité de leurs droits pour une dette qui n'est pas la leur et qu'ils n'ont pas garantie ou ne garantissent plus (cf. RO 65 III 87, 68 III 183, 79 III 27 s.; K. AMONN, *op.cit.*, p. 9). Mais si la réalisation ne doit pas être étendue aux parts de copropriété qui ne

sont pas grevées de la même hypothèque que la part saisie, elle concerne toutes les parts sur lesquelles pèse ce droit de gage. L'autorité cantonale a violé les dispositions qui régissent la copropriété et la réalisation forcée des parts de copropriété en limitant la réalisation forcée aux seules parts qui donnent droit à la jouissance des locaux du rez-de-chaussée. BGE 96 III 24 S. 30 Ce point de vue pourrait être adopté si, avant la saisie, la propriété par étages avait été introduite, si le rez-de-chaussée du bâtiment formait l'objet de l'une des parts de copropriété constituées en propriété par étages et si l'hypothèque grevait uniquement cette part. Or il n'en est rien. Il résulte en effet des constatations de l'autorité cantonale, fondées sur un extrait du registre foncier, qu'en réalité, l'hypothèque inscrite en faveur de l'Union de banques suisses grève les 369/894 de l'immeuble qui correspondent aux parts de copropriété donnant à leurs titulaires la jouissance de tout le rez-de-chaussée, du IIe étage, partie est et du IVe étage, partie ouest. Toutes ces parts, qui forment ensemble l'objet du gage immobilier, doivent être soumises à la procédure de réalisation forcée. Comme l'observent les recourants, c'est la seule solution qui assure une protection efficace au créancier hypothécaire, auquel on ne saurait imposer une division de la dette et du gage, ni une radiation partielle de l'inscription figurant au registre foncier. Contrairement aux conclusions des recourants, Albert Oggier, dont la part est saisie, ne saurait participer à la vente aux enchères réservée aux autres copropriétaires (art. 73 lettre b ORI). Dispositif Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites: Admet partiellement le recours et réforme la décision attaquée en ce sens que l'immeuble qui sera vendu aux enchères, d'abord entre les copropriétaires intéressés, à savoir Maurice Vadi, Michel Dufour, Charles de Kalbermatten, dame René Roten, née Gobelet et dame Janny Bayard, née de Torrenté, est constitué par les 369/894 en copropriété de la parcelle no 608 du Registre foncier de la commune de Sion, soit la part de copropriété d'Albert Oggier et les parts des autres copropriétaires susmentionnés, donnant droit à la jouissance du rez-de-chaussée, du deuxième étage, partie est, et du quatrième étage, partie ouest.

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