

BGE 98 II 49

Bundesgericht (BGE), 1909-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_98_II_49

FR: ATF 98 II 49

IT: DTF 98 II 49

Regeste

Regeste Grundstückverkauf auf öffentlicher Versteigerung. 1. Art. 65 OG. Anwendung kantonalen Rechts durch das Bundesgericht (Erw. 4). 2. Art. 229 Abs. 2 und 3 OR, 18 Abs. 1 des bernischen Gesetzes vom 31. Januar 1909 über das Notariat und Art. 36 Abs. 1 des dazugehörigen Dekretes vom 24. November 1909. Zuschlag im Sinne dieser Bestimmungen (Erw. 5 und 6). 3. Art. 232 Abs. 1 OR. Bei einer öffentlichen Versteigerung muss die Weigerung, den Kaufgegenstand zuzuschlagen, den Steigerern öffentlich mitgeteilt werden; wird die Versteigerung unterbrochen, so ist die Unterbrechung und der Zeitpunkt der Wiederaufnahme öffentlich bekanntzugeben (Erw. 7).

Regeste Vente immobilière aux enchères publiques. 1. Art. 65 OJ. Application du droit cantonal par le Tribunal fédéral (consid. 4). 2. Art. 229 al. 2 et 3 CO, 18 al. 1 de la loi bernoise sur le notariat du 31 janvier 1909 et 36 al. 1 du décret du 24 novembre 1909 concernant l'exécution de cette loi. Adjudication au sens de ces dispositions (consid. 5 et 6). 3. Art. 232 al. 1 CO. En cas d'enchères publiques, le refus d'adjuger doit être communiqué publiquement aux enchérisseurs; si les enchères sont interrompues, une communication publique de l'interruption et du moment de la reprise est nécessaire (consid. 7).

Regesto Vendita immobiliare ai pubblici incanti. 1. Art. 65 OG. Applicazione del diritto cantonale da parte del Tribunale federale (consid. 4). 2. Art. 229 cpv. 2 e 3 CO, 18 cpv. 1 della legge bernese sul notariato del 31 gennaio 1909 e 36 cpv. 1 del decreto del 24 novembre 1909 concernente l'esecuzione di detta legge. Aggiudicazione ai sensi di queste norme (consid. 5 e 6). 3. Art. 232 cpv. 1 CO. In caso di incanti pubblici, il rifiuto di aggiudicare va comunicato pubblicamente agli aggiudicatori; se gli incanti sono interrotti, una comunicazione pubblica dell'interruzione e del momento della ripresa è necessaria (consid. 7).

Erwägungen

E. 4

Il y a lieu d'apprécier le déroulement des enchères du 29 novembre 1969 à la lumière des art. 229 à 236 CO. Ce dernier article autorise cependant les cantons, en matière d'enchères publiques, à édicter d'autres règles pourvu qu'elles ne dérogent pas au droit fédéral. Le canton de Berne a fait usage de cette faculté (art. 132 à 134 de la loi bernoise sur l'introduction du CC). On trouve en outre des prescriptions sur les fonctions du notaire en matière d'enchères publiques dans les dispositions légales sur le notariat. Dans la mesure où la présente affaire appelle l'application non seulement du droit fédéral, mais encore de ces règles cantonales, le Tribunal fédéral peut les appliquer lui-même ou renvoyer l'affaire à l'autorité cantonale, selon l'art. 65 OJ. BGE 98 II 49 S. 53 La prédominance du droit fédéral, en l'espèce, impose la première solution.

E. 5

Aux termes de l'art. 132 de la loi bernoise sur l'introduction du CC, les ventes aux enchères publiques (à l'exception des ventes d'objets mobiliers jusqu'à cinq cents francs) ont lieu par le ministère d'un notaire, qui en dresse procès-verbal, et en présence d'un huissier du cercle ou, à son défaut, d'une autre personne désignée par le maire. Selon l'art. 35 du décret concernant l'exécution de la loi bernoise sur le notariat, du 24 novembre 1909, le notaire arrête le cahier des charges avec le vendeur conformément aux prescriptions de la législation civile et pourvoit aux publications prescrites par la loi ou l'usage. L'art. 36 al. 1 stipule qu'après lecture du cahier des charges, qui doit rester pendant toute la durée des opérations à la disposition de quiconque veut en prendre connaissance, le notaire fait faire les criées et adjuger conformément aux prescriptions légales et aux conditions établies; il dresse un procès-verbal exact des opérations et de leurs résultats. Le contrat de vente en cas d'enchères volontaires et publiques est conclu, selon l'art. 229 al. 2 CO, par l'adjudication que le vendeur fait de la chose. S'il n'a pas manifesté d'intention contraire, la personne qui dirige les enchères est réputée avoir le droit d'adjuger la chose au plus offrant (art. 229 al. 3 CO). Il ressort de ces dispositions, ainsi que des prescriptions bernoises précitées, que la "personne qui dirige les enchères" au sens de l'art. 229 al. 3 CO était en l'espèce l'huissier. Le notaire, chargé par les vendeurs d'organiser les enchères, jouait aussi le rôle de l'officier public préposé à la tenue du procès-verbal des opérations, notamment des criées et des adjudications. Selon l'art. 3 des conditions de vente, l'huissier Hermann ne pouvait adjuger que provisoirement, puisque les vendeurs se réservaient le droit d'adjuger ou de ne pas adjuger.

E. 6

Aux termes de l'art. 18 al. 1 de la loi bernoise sur le notariat du 31 janvier 1909, le notaire ne doit dresser acte que des faits qui se sont déroulés devant lui conformément aux dispositions de la loi. L'art. 36 al. 1 du décret, déjà cité, lui impose en outre l'obligation de dresser un procès-verbal exact des opérations et de leurs résultats. Le point de vue de la Cour d'appel, selon lequel "le terme 'adjudgé', consigné sans autre dans ce document (le procès-verbal), doit être considéré comme une fiction", est incompatible avec ces dispositions légales. Ou BGE 98 II 49 S. 54 bien les lots avaient été adjudgés, sur l'ordre des vendeurs ou avec leur accord tacite, et le contenu du procès-verbal était exact. Ou bien ce n'était pas le cas, et le notaire ne pouvait alors se borner à écrire que les lots avaient été adjudgés; il devait consigner la situation réelle, par exemple par l'adjonction du terme "provisoirement" ou de la mention "sous réserve de l'acceptation des vendeurs". Le fait qu'il se soit conformé à l'"usage courant dans le Jura Sud", auquel se réfère le jugement attaqué, est inopérant. L'application des prescriptions légales ne saurait être écartée par un usage local - à plus forte raison s'il est abusif - dès lors que la loi ne réserve pas un tel usage (RO 91 II 358 s. consid. 2, 90 II 101 et citations). De plus, le notaire a fait signer aux enchérisseurs, après lecture, la partie du procès-verbal qui les concernait et il a perçu sans formuler de réserve tout ou partie du prix de vente. Selon le jugement déféré, cette pratique serait également d'usage dans le Sud du Jura. En l'espèce, elle devait être interprétée en ce sens que les héritiers présents ou leurs représentants étaient tacitement d'accord avec l'adjudication. C'est ainsi que l'ont comprise, non seulement les enchérisseurs, mais aussi l'huissier Hermann, qui a déclaré en justice: "En voyant les acquéreurs signer et payer, je pensais que la vente était définitive", expliquant en outre: "Ce n'est pas la coutume de faire signer l'acte et payer avant la délibération des vendeurs." Il aurait fallu, pour éclaircir la

situation, spécifier au procès-verbal l'existence d'une réserve de la part des vendeurs. A ce défaut, les enchérisseurs pouvaient de bonne foi partir de l'idée que les lots leur avaient été adjugés à titre définitif.

E. 7

Il est constant que l'huissier n'a adjugé que provisoirement, également après la troisième criée, tandis que le notaire consignait au procès-verbal la seule mention "adjugé", mention portée à la connaissance des enchérisseurs par la lecture du procès-verbal. Il s'agit dès lors de déterminer si la décision ultérieure des vendeurs de ne pas adjuger les lots aux demandeurs pouvait encore sortir ses effets. L'art. 232 al. 1 CO stipule de manière impérative que l'adjudication des immeubles ou le refus d'adjuger doit se faire aux enchères mêmes. Alors que l'approbation d'une adjudication provisoire peut résulter d'actes concluants des vendeurs ou de leur mandataire, la nature des choses postule que le refus d'adjuger intervienne expressément. Lorsque le dernier enchérisseur eut signé le procès-verbal et BGE 98 II 49 S. 55 versé tout ou partie du prix de vente, le notaire s'est retiré avec les héritiers et leurs représentants dans une petite salle, sans signifier aux participants que les enchères n'étaient pas encore terminées et que les héritiers allaient décider d'adjuger ou de ne pas adjuger. Le procès-verbal est muet sur ce point. Il se borne à indiquer, après mention de l'adjudication du quatorzième lot à Werner Aufranc, que "les vendeurs déclarent ne pas adjuger les lots nos 1, 5, 6, 10 et 14 et les retirer de la vente". Rien ne laisse supposer que cette déclaration faisait suite à une délibération tenue durant 45 minutes dans une autre salle et qu'elle n'a pu être faite en présence des enchérisseurs. Le comportement de ceux-ci, qui avaient quitté la salle en pensant que les enchères étaient terminées, ne doit dès lors pas surprendre. Même l'huissier Hermann était d'avis, selon ses déclarations en justice, que "tout était terminé", supposant que "les héritiers se retiraient avec le notaire pour liquider la succession". Quant à l'attitude postérieure du notaire et des vendeurs, elle n'était pas de nature à dissiper cette impression. Si les enchères n'avaient pas été terminées, le notaire ou un représentant des vendeurs aurait dû communiquer publiquement aux enchérisseurs la décision d'adjuger ou de ne pas adjuger. Puisque selon eux toutes les adjudications n'avaient qu'un caractère provisoire, la décision d'adjuger devait aussi être portée publiquement à la connaissance des intéressés. Selon le jugement déféré, qui se réfère aux témoignages des notaires S. et B., il est d'usage dans le Sud du Jura que le refus d'adjuger soit mentionné au procès-verbal, avant sa clôture, la décision d'adjuger résultant au contraire de la signature des vendeurs, apposée à la fin du procès-verbal. Cette pratique répond à l'exigence de l'art. 232 al. 1 CO, lorsque les vendeurs prennent leur décision pendant le déroulement des enchères publiques. La signature du procès-verbal vaut approbation des adjudications provisoires, sauf déclaration expresse de ne pas adjuger. Mais lorsque, comme en l'espèce, les vendeurs se retirent après la dernière criée pour délibérer en privé, le résultat de cette délibération doit être communiqué publiquement, ne serait-ce que par actes concluants, s'il a été décidé d'adjuger. Or l'organisateur n'a nullement cherché à rassembler à nouveau les participants aux enchères dans la salle où elles s'étaient déroulées, notamment les adjudicataires. Quand bien même il n'y serait pas parvenu, la décision d'adjuger ou de ne pas BGE 98 II 49 S. 56 adjuger devait être portée publiquement à la connaissance des intéressés, si les enchères n'étaient pas terminées. C'est donc à tort que la Cour d'appel a considéré que l'art. 232 al. 1 CO avait été respecté. Le principe de la bonne foi en affaires permettait aux enchérisseurs d'admettre qu'après la consignation au procès-verbal de la dernière adjudication et le retrait des héritiers et du notaire, la décision d'adjuger réservée par l'art. 3 des conditions de vente leur avait été tacitement communiquée

et que les enchères étaient terminées. Sans doute les héritiers et le notaire étaient-ils d'un autre avis. Mais ils ne l'ont pas fait savoir publiquement, ni après notification de la dernière adjudication au procès-verbal, ni à l'issue de la délibération tenue dans la petite salle. Il n'y a dès lors pas de raison suffisante de traiter les recourants autrement que les autres enchérisseurs, qui n'ont pas reçu non plus communication de la décision d'adjuger aux enchères et qui ont néanmoins été inscrits au registre foncier en qualité de propriétaires des immeubles dont ils s'étaient portés acquéreurs. La Cour d'appel se réfère en vain à l'arrêt RO 40 II 499 et à BECKER, n. 3 ad art. 232 CO (cf. aussi dans le même sens OSER/SCHÖNENBERGER, n. 2 ad art. 232 CO). Certes, ni l'art. 232 CO ni l'art. 36 al. 1 i.f. du décret bernois du 24 novembre 1909 qui renvoie à l'art. 34 al. 3, ne prescrivent que les enchères doivent avoir lieu sans interruption. Mais si elles sont interrompues et doivent être reprises postérieurement, il faut le déclarer, par exemple dans les conditions de vente ou dans le procès-verbal d'adjudication, ou tout au moins communiquer publiquement aux intéressés l'interruption ainsi que le jour et l'heure de la reprise, afin qu'ils sachent que les enchères ne sont pas terminées et quand interviendra la décision des vendeurs. Or rien de tel n'a été fait en l'espèce. Dispositiv

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