

# **BGer 7B.260/1999 vom 12. Januar 2000**

Bundesgericht, 2000-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.260\\_1999](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.260_1999)

FR: TF 7B.260/1999 du 12 janvier 2000

IT: TF 7B.260/1999 del 12 gennaio 2000

## **Regeste**

Droit des poursuites et faillites

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Pour l'autorité cantonale de surveillance, l'admission ou non de la possibilité d'une vente en bloc relève en principe du pouvoir d'appréciation de l'office des poursuites, qui devrait toutefois la réserver à des situations particulières, telle celle - envisagée dans une décision précédente du 20 janvier 1999 - où il est vraisemblable qu'une partie des immeubles en cause ne trouvera pas acquéreur. En l'espèce, le refus de l'office de prévoir la possibilité d'une vente en bloc ne procéderait pas d'un mauvais usage de son pouvoir d'appréciation dès lors que, à la différence du cas jugé précédemment où l'on avait affaire à un immeuble composé de petits appartements, l'immeuble ici en cause comprend des appartements de diverses tailles, dont beaucoup de 3 ou 4 1/2 pièces estimés à des prix susceptibles d'attirer un large public. La recourante estime que l'office n'a point le pouvoir d'admettre ou non la possibilité d'une vente en bloc lorsque, comme dans le cas particulier, il est probable qu'il doit mettre en vente tous les immeubles du gage collectif; en pareille hypothèse, il aurait l'obligation, sur demande du créancier poursuivant, du débiteur ou d'éventuels créanciers de rangs postérieurs, de prévoir dans les conditions de vente que les immeubles seront mis en vente d'abord séparément, puis en bloc; le droit de demander cette double mise à prix, prévue par l' art. 108 al. 1bis ORFI, découlerait de la nature du gage collectif (art. 798 al. 1 et 816 al. 3 CC), de l' art. 134 LP qui fait obligation à l'office d'arrêter les conditions des enchères de la manière la plus avantageuse, ainsi que des art. 107 et 108 ORFI.

### **E. 2**

Les 49 lots PPE litigieux appartiennent au même propriétaire et sont grevés de la même cédula hypothécaire en garantie d'une seule et même créance. Comme le retient à juste titre l'autorité cantonale de surveillance, on se trouve donc en présence ici d'un gage collectif au sens de l' art. 798 al. 1 CC. En pareil cas, le créancier doit poursuivre simultanément la réalisation de tous les immeubles (art. 816 al. 3, 1ère phrase, CC); toutefois, la réalisation de ceux-ci n'a lieu que dans la mesure jugée nécessaire par l'office des poursuites (art. 816 al. 3, 2ème phrase, CC), c'est-à-dire que celui-ci n'en vendra qu'autant qu'il est nécessaire pour couvrir la créance du créancier gagiste poursuivant ainsi que les créances garanties par l'immeuble préférables à celle du poursuivant ( art. 107 al. 1 ORFI ). Ces dispositions tendent toutes au même but, à savoir protéger le débiteur en évitant de vendre plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant en capital, intérêts et frais, tout en protégeant au mieux les intérêts du créancier poursuivant et d'éventuels créanciers de rangs postérieurs (Leemann, Commentaire bernois, n. 23 ss ad art. 816 CC ; Trauffer, Commentaire bâlois, n. 18 ss ad art. 816 CC ). L'interdiction de vendre plus

d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant fait ainsi obstacle à une vente en bloc de tous les immeubles remis en gage, lorsque la créance en poursuite peut être satisfaite par la vente de quelques immeubles seulement (Leemann, loc. cit. , n.26). S'il faut indiscutablement reconnaître à l'office des poursuites un réel pouvoir d'appréciation dans un tel contexte, force est toutefois d'admettre, avec la recourante, qu'il n'en dispose d'aucun lorsqu'il apparaît d'emblée, au vu de la valeur vénale présumée déterminée par l'estimation (art. 9 al. 1 et 99 al. 1 ORFI), que tous les immeubles devront être vendus pour satisfaire le créancier poursuivant. La décision attaquée indique que l'expertise a porté tant sur le prix de chaque lot PPE que sur la valeur de l'immeuble en bloc; elle ne mentionne toutefois aucun chiffre, pas plus qu'elle ne précise le montant de la créance en poursuite. Le dossier permet aisément de combler ces lacunes (cf. art. 64 al. 2 OJ ). En effet, dans sa communication du 10 mars 1999 portant le résultat de l'expertise à la connaissance de la créancière (dossier cantonal, pièce 14), l'office a précisé que "l'immeuble a été expertisé en bloc à Frs 7'190'000. - et par lots pour les montants suivants: ...", totalisant 7'190'000 fr. Quant au montant de la créance en poursuite, elle s'élève selon les commandements de payer (pièces 9 et 10) à 7'800'000 fr. plus intérêts à 10% dès le 31 décembre 1993; dans sa plainte à l'autorité cantonale de surveillance (p. 5/6), la recourante fait état d'un montant de poursuite, évalué au 31 mars 1999, d'environ 10'953'317 fr. La valeur vénale présumée des immeubles objet du gage collectif s'avérant nettement inférieure au montant de la créance en poursuite, l'office ne dispose par conséquent pas du pouvoir d'appréciation conféré par les art. 816 al. 3, 2ème phrase, CC et 107 al. 1 ORFI.

### **E. 3**

En vertu de l' art. 134 al. 1 LP , également applicable à la poursuite en réalisation de gage ( art. 156 al. 1 LP ), il appartient à l'office des poursuites d'arrêter les conditions des enchères de la manière la plus avantageuse, de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible (Känzig/Bernheim, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 22 in fine ad art. 156; Rep. 1993, p. 238 consid. 3a p. 240). En cas de réalisation de plusieurs immeubles, les conditions de vente doivent indiquer s'ils seront mis en vente en bloc, par lots ou par parcelles et, éventuellement, la composition des lots et l'ordre des enchères ( art. 45 al. 1 let. b ORFI , par renvoi de l' art. 102 ORFI ). La procédure de mise à prix en bloc ou par lots, telle qu'elle est décrite à l' art. 108 al. 1bis ORFI est - au dire même de l'autorité cantonale de surveillance (décision du 20 janvier 1999, consid. 3 p. 4) - celle qui permet de tenir au mieux compte des intérêts des parties en présence en assurant notamment que le créancier et le débiteur obtiennent le meilleur prix. Seule cette procédure, applicable par analogie, doit donc être envisagée dans les circonstances données.

### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis, sans qu'il soit besoin d'examiner le grief d'abus ou d'excès du pouvoir d'appréciation, grief soulevé à titre subsidiaire et d'ailleurs dénué d'objet à défaut de pouvoir d'appréciation en l'occurrence. Partant, la décision attaquée doit être réformée en ce sens que l'office des poursuites est invité à procéder à la vente aux enchères des 49 lots PPE litigieux en deux temps, conformément à la procédure de l' art. 108 al. 1bis ORFI appliquée par analogie. Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites: