

dussent être placés dans une autre situation que Chatelain, qui en détenait 35. On ne saurait admettre au surplus que Chatelain, qui disposait d'un nombre de voix supérieur au quorum, eût été en mesure de voter, à lui seul, les honoraires de ses deux collègues.

6. — L'assemblée du 10 avril 1897 n'ayant pas pu valablement déterminer les honoraires des administrateurs en vertu de l'art. 50 du tarif fédéral, du 1^{er} mai 1891, c'est avec raison que l'Autorité bernoise de surveillance a elle-même déterminé ces honoraires en se fondant sur l'arrêté du Conseil fédéral du 12 mars 1895. (Circulaire du Département fédéral de Justice et Police, du 22 mars 1895.)

7. — Quant à la taxation opérée par l'Autorité cantonale de surveillance selon le dit art. 50 du tarif, le Tribunal fédéral ne saurait la revoir. Cette taxation a été faite par l'Autorité cantonale en considération des circonstances particulières de l'espèce. Elle ne constitue en aucun cas une violation de la loi et n'apparaît pas davantage comme un déni de justice. Or ce n'est que pour violation de la loi ou pour déni de justice que l'Autorité fédérale de surveillance peut intervenir (art. 19, LP.).

Par ces motifs,

La Chambre des poursuites et des faillites
prononce :

Le recours est écarté.

264. Arrêt du 21 décembre 1897 dans la cause
Office des faillites de Vevey.

I. L'office des faillites de Vevey a été chargé de la liquidation de la faillite d'Ami Blanc-Monnet, hôtelier à Montreux.

La vente des immeubles appartenant à la masse fut, après une première enchère infructueuse, fixée au 22 septembre 1897.

II. Dans les conditions établies par l'office pour cette seconde vente, se trouvaient les stipulations suivantes :

« 2° Ils (les immeubles) seront exposés en vente en trois
» lots et à tant le lot. Le préposé se réserve cependant le
» droit de faire deux ou plusieurs tours de mise et de réunir
» même les immeubles si cela peut paraître avantageux
» pour la masse et si les créanciers hypothécaires y con-
» sentent, les adjudicataires du ou des premiers tours
» restent liés pour le montant de leurs offres jusqu'à la fin
» de la mise. »

« 3° Les immeubles seront adjugés après trois criées au
» plus offrant et dernier enchérisseur, lequel fournira séance
» tenante un cautionnement solidaire et solvable au gré
» de l'office ou effectuera un dépôt représentant au moins
» le quart du prix de vente, jusqu'à complète exécution des
» conditions. »

III. Le procès-verbal des enchères du 22 septembre, après avoir relaté l'adjudication des deux premiers lots d'immeubles, ajoute ce qui suit au sujet du troisième lot.

« Le lot n° 3 est adjugé au premier tour à M. Constant
» Vuichoud, à Clarens, qui annonce miser pour le compte
» et au nom de la femme séparée de biens du failli, pour le
» prix de 140 200 fr. Les garanties que peut fournir M^{me}
» Blanc-Monnet ne paraissant pas suffisantes, le préposé ne
» libère pas ce lot et procède à un second tour de mise en
» prenant pour point de départ la surenchère créée immé-
» diatement avant l'adjudication de Blanc-Monnet, soit
» 140 100 fr., somme ou surenchère offerte par Joseph Lilla,
» entrepreneur à Montreux. Personne ne faisant d'offre
» supérieure à celle-ci, l'adjudication est définitivement libérée
» après trois criées au miseur Lilla.

» Au moment d'écrire le procès-verbal et de le signer, ce
» dernier conteste la validité de l'adjudication qui lui est
» faite et demande qu'il lui soit accordé jusqu'au lendemain
» pour consulter et se déterminer. »

En date du 27 septembre 1897, Lilla a confirmé par écrit son refus de signer le procès-verbal d'adjudication.

IV. L'office requit cependant du conservateur des droits réels le transfert provisoire, au chapitre de Lilla, de la propriété des immeubles adjugés à ce dernier et assigna à Lilla un délai de dix jours pour porter plainte contre ce procédé.

V. Lilla interjeta recours auprès de l'autorité inférieure de surveillance du district de Vevey.

Dans sa réponse, l'office conclut au rejet du recours en faisant valoir les considérations ci-après : La loi fédérale sur la poursuite n'indique pas la marche à suivre par le préposé lorsqu'une surenchère est faite par un insolvable. Mais selon MM. Brüstlein et Rambert (*Commentaire*, page 190, chiffre 3), ce sont les conditions de vente ou l'usage local qui décident si l'enchérisseur cesse d'être obligé sitôt que son enchère est couverte par un autre ou bien s'il reste lié jusqu'à ce que l'adjudication ait été prononcée en faveur du plus offrant. Il n'apparaît pas qu'on puisse, à propos de l'espèce actuelle, invoquer un usage local. Quant aux conditions de vente (2°), elles paraissent donner raison dans une certaine mesure à l'office. Si, en effet, à teneur de ces conditions, les adjudicataires du ou des premiers tours doivent rester liés pour le montant de leurs offres jusqu'à la fin de la mise, il doit être sous-entendu que chaque enchérisseur reste lié pour le montant de son offre jusqu'à ce que son enchère soit couverte par une autre offre valable et acceptable et qu'il ne peut cesser d'être obligé par le fait d'une enchère immédiatement déclarée nulle. Si le point de vue de Lilla était admis, il serait facile de rendre impossible toute adjudication d'immeuble. Un miseur A., qui voudrait faire enchérir un miseur B. jusqu'à un prix exagéré, pourrait faire couvrir toutes ses surenchères par un homme de paille insolvable et ne courrait ainsi pas le risque de devenir adjudicataire. Une nouvelle vente deviendrait ainsi nécessaire et pourrait avoir le même résultat que la précédente. Cela arriverait d'autant plus facilement que le préposé, pour ne pas indisposer les miseurs, ne demande pas à l'avance aux enchérisseurs s'ils sont en mesure de remplir les conditions.

L'autorité inférieure de surveillance écarta le recours de Lilla en se fondant notamment sur les motifs ci-après : Les clauses 2 et 3 des conditions de vente contredisent la thèse du recourant et montrent qu'il n'y a pas lieu d'invoquer en l'espèce l'art. 143 LP. Vuichoud ne peut pas être considéré comme ayant été, à aucun moment, adjudicataire. Il était en effet hors d'état de remplir la clause 3 des conditions, ce que le préposé a fait savoir immédiatement en refusant de tenir compte de l'enchère. Le délai prévu à l'art. 143 LP n'a donc jamais été assigné à Vuichoud. Il n'y avait en conséquence pas lieu de révoquer la mutation et d'ordonner de nouvelles enchères, mais bien plutôt de continuer les enchères dans lesquelles Lilla avait en ce moment le dernier mot.

VI. Lilla a déféré ce prononcé à l'Autorité supérieure de surveillance et a conclu à l'annulation de l'adjudication prononcée en sa faveur.

Les considérations sur lesquelles le recourant s'appuyait sont en résumé les suivantes :

L'office est tenu d'adjuger l'immeuble au plus offrant (art. 142, al. 2 LP.) et, si celui-ci ne peut pas remplir les conditions de la mise, il est procédé à une nouvelle enchère (art. 143 LP.). Puisque la loi prescrit une nouvelle enchère, les enchérisseurs dont la mise a été couverte par le plus offrant, sont déliés de toute obligation. La loi est donc suffisamment claire. La solution serait d'ailleurs la même s'il fallait s'en référer, comme le disent MM. Brüstlein et Rambert, aux conditions de vente et à l'usage local. Les conditions de la vente du 22 septembre 1897 ne contiennent en particulier aucune disposition sur le point litigieux. La nouvelle enchère prévue à l'art. 143 LP. et à laquelle l'office a du reste procédé dans l'espèce, devait être faite dans les mêmes conditions que l'enchère précédente, c'est-à-dire seulement après la publication prévue à l'art. 138 LP.

VII. L'autorité supérieure de surveillance admit la plainte de Lilla en se fondant notamment sur les considérants suivants : L'art. 143 LP., applicable en matière de faillite, dis-

pose que, faute par l'adjudicataire de s'exécuter, la mutation est révoquée et l'office ordonne immédiatement de nouvelles enchères. En l'espèce il s'agit bien d'un cas de cette nature. En effet, le préposé constate dans son procès-verbal du 22 septembre 1897 « que, l'adjudicataire Vuichoud (soit M^{me} Blanc-Monnet) ne fournissant pas de garanties suffisantes, l'office ne libère pas ce lot et procède à un nouveau tour de mise. » A ce moment, il ne pouvait être question de faire un tour subséquent d'enchères, ni d'adjuger à Lilla sur la base de la mise précédant immédiatement la surenchère non ratifiée de Vuichoud. La seule procédure légale était celle indiquée à l'art. 143, al. 1^{er} LP., car, la surenchère de Lilla ayant été couverte par celle de Vuichoud, Lilla se trouvait par là même délié de tout engagement vis-à-vis de l'office. Les conditions de vente ne modifient d'ailleurs pas ce point de vue, pas plus du reste que l'usage local qui n'a pas été établi en la cause. Il se justifie en conséquence de renvoyer le dossier au préposé afin qu'il procède à de nouvelles enchères conformément à l'art. 143 LP.

VIII. L'office des faillites de Vevey a déféré cette décision au Tribunal fédéral.

Il demande à l'autorité fédérale de surveillance de réformer la dite décision, de maintenir le prononcé de l'autorité inférieure et de déclarer Lilla adjudicataire, pour le prix de 140,100 fr., des immeubles misés par lui.

A l'appui de ces conclusions, le recourant reprend en substance l'argumentation de son recours à l'autorité inférieure.

Il insiste notamment sur les points suivants : L'art. 143 LP. n'est pas applicable à l'espèce actuelle. Tout d'abord l'office n'a jamais considéré Vuichoud, qui disait agir pour le compte de dame Blanc, comme un véritable adjudicataire au sens de l'art. 143. Il a en effet refusé séance tenante de ratifier l'échute donnée par le commissaire priseur. Il n'a pas fixé à Vuichoud le délai prévu à l'art. 143 pour fournir caution ou dépôt. Il n'y a donc eu, en aucune manière, une mutation, même provisoire, au sens de l'article précité. Bien

plus, la loi prévoit en cas de folle enchère deux ventes seulement. Or le préposé ne pouvait, dans le cas particulier, ordonner de nouvelles enchères puisqu'on se trouvait déjà à la seconde vente. Celle-ci avait été nécessitée d'ailleurs par Vuichoud, qui avait déjà été fol enchérisseur dans la première enchère. L'échute obtenue par Vuichoud était donc nulle et le préposé devait refuser de rendre Vuichoud adjudicataire.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — La loi fédérale sur la poursuite a prévu expressément le cas où, après la vente aux enchères d'un immeuble, l'adjudicataire ne paie pas le montant de son enchère dans le délai qui lui est accordé. L'art. 143, al. 1^{er}, LP., applicable aussi en matière de liquidation de faillite (art. 259 LP.), dispose que, dans ce cas, la mutation est révoquée et que l'office ordonne immédiatement de nouvelles enchères. Il suit de là que le législateur considère les enchérisseurs dont l'offre a été couverte par la surenchère de l'adjudicataire comme déliés de toute obligation.

Le cas sur lequel le tribunal de céans est appelé à statuer diffère de celui que prévoit l'art. 143 précité. Aux termes du procès-verbal d'enchères du 22 septembre 1897, le dernier lot d'immeubles qui restait à vendre a été « adjugé, au premier tour, » à Vuichoud. Celui-ci a annoncé miser au nom de dame Blanc-Monnet. « Les garanties que peut fournir M^{me} Blanc-Monnet ne paraissant pas suffisantes, dit le procès-verbal, le préposé ne libère pas ce lot et procède à un second tour de mise en prenant pour point de départ la surenchère criée immédiatement avant l'adjudication de Blanc-Monnet. » Dans l'espèce actuelle, l'administration de la faillite, soit le préposé, n'a donc pas attendu l'échéance du délai pour constater si l'adjudicataire paierait. Elle a considéré cette dernière comme insolvable et a annulé séance tenante l'adjudication qui venait d'être prononcée. La mutation n'ayant pas encore été opérée au profit de dame Blanc-Monnet, aucune révocation de mutation n'a été nécessaire. Mais la question se pose de savoir si, dans ce

cas, les nouvelles enchères prévues à l'art. 143, al. 1^{er} LP, sont nécessaires ou si, ainsi que le prétend le recourant, l'enchérisseur dont la mise avait été couverte par celle de l'adjudicataire reste lié et doit être déclaré lui-même adjudicataire lorsque, comme en l'espèce, aucune autre surenchère n'est portée.

2. — La question dont il s'agit ne se trouvant pas tranchée d'une façon directe par la loi fédérale sur la poursuite, les principes généraux de cette loi peuvent seuls servir à la résoudre.

Or la loi sur la poursuite a consacré expressément, et en plusieurs endroits, la règle générale que c'est « au plus offrant » ou « dernier enchérisseur » que l'objet mis à prix est adjugé (art. 126, 127 al. 2, 141, 142 al. 2, 258). Aucune disposition spéciale ne limitant la portée de cette règle, il y a lieu d'admettre que l'adjudication peut être prononcée seulement en faveur de celui qui a fait l'offre la plus élevée et que les miseurs dont les enchères ont été couvertes par cette offre sont libérés de toute obligation. Si la dernière surenchère était déclarée nulle d'emblée, l'avant-dernière enchère pourrait peut-être, à la rigueur, être considérée comme la plus élevée des offres existant valablement et l'avant-dernier enchérisseur rester ainsi obligé. Mais cette hypothèse ne s'est pas réalisée en l'espèce. Dans le cas actuel, la dernière mise a au contraire été considérée comme valable par l'administration de la faillite et l'adjudication prononcée en faveur de cette mise n'a été révoquée que parce que l'adjudicataire ne satisfaisait pas aux conditions de vente. Il y a lieu de faire observer d'ailleurs que si la dernière enchère est écartée parce que son auteur ne satisfait pas aux conditions de vente, les enchères faites antérieurement par le même miseur doivent l'être aussi : Dans ce cas, l'avant-dernier enchérisseur ne saurait aucunement se trouver lié par une enchère faite sur la base de mises annulées.

Il est vrai que cette interprétation de la loi peut entraîner des inconvénients. Ainsi un individu qui cherche, en misant, à provoquer des enchères élevées pourrait aisément échapper

au danger de devenir lui-même adjudicataire. Il n'aurait, pour cela, qu'à faire couvrir chacune de ses mises par un homme de paille insolvable. Mais l'administration de la faillite est en mesure de déjouer ces manœuvres. Il suffit qu'elle insère, à cet effet, dans les conditions de vente une clause selon laquelle tout miseur dont la solvabilité paraît douteuse est tenu de fournir immédiatement des garanties, à peine d'exclusion, et selon laquelle les précédents miseurs ne seront en outre déliés de leurs obligations que lorsque la surenchère qui a couvert leur mise aura été formellement déclarée valable. Dans l'espèce, les conditions de vente, contrairement à ce que prétend le recourant, ne renferment aucune stipulation de cette nature. La clause invoquée par le recourant réserve seulement pour l'office le droit de faire, outre la mise à prix des immeubles séparés, une mise à prix des immeubles réunis et d'adjuger, selon le résultat de ces diverses ventes, soit aux plus offrants des mises séparées, soit au plus offrant de la mise d'ensemble. Mais les conditions de la vente du 22 septembre 1897 n'autorisent nullement à déclarer adjudicataire l'avant-dernier enchérisseur.

Par ces motifs,

la Chambre des poursuites et des faillites

prononce :

Le recours est écarté.

265. Arrêt du 21 décembre 1897, dans la cause Dupuis.

I. — Sur réquisition de Louis Dupuis, l'office des poursuites de Morges opéra une saisie au préjudice de Louise Dupuis. Cette saisie porta notamment sur une garde-robe, taxée 30 fr.

II. — Louise Dupuis se plaignit auprès de l'Autorité inférieure de surveillance de ce que l'office lui eût saisi la seule armoire qu'elle possédât. Elle soutenait que ce meuble lui était indispensable et demandait qu'il fût déclaré insaisissable.