

keit, sei es einer gänzlichen, sei es einer teilweisen Befreiung von seiner Bürgschaftsschuld begründet worden sein. Aber aus der bezüglichen Unterlassung des Gläubigers vermag der Reffurrent eine Befugnis nicht herzuleiten, um an Stelle des Gläubigers das Beschwerderecht gegenüber der fraglichen Anordnung der Aufsichtsbehörde auszuüben; sondern es kann ihm daraus nur allfällig eine civilrechtliche Einrede gegen den seine Bürgschaftsforderung geltend machenden Gläubiger erwachsen.

Dem gesagten tut endlich der Umstand keinen Eintrag, daß im Falle des Konkurses des Hauptschuldners dem Bürgen in gewissem Umfange ein Einfluß auf die konkursmäßige Geltendmachung der gläubigerischen Forderung eingeräumt ist, auch wenn er seine Bürgschaftsverpflichtung noch nicht erfüllt hat. Es handelt sich hier um singuläres Recht des Konkursverfahrens, das aus dessen Natur einer Generalliquidation des gemeinschuldnerischen Vermögens sich erklärt, und nicht analog auf den Fall der Pfändung angewendet werden darf.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer erkannt:

Auf den Refurs wird wegen mangelnder Legitimation des Reffurrenten zum Refurse nicht eingetreten.

110. Arrêt du 22 octobre 1903 dans la cause Diserens.

Poursuite en réalisation de gage, Art. 154 LP. Recours contre l'estimation des immeubles dont la réalisation est poursuivie. Art. 17, 19 LP. Compétence du Tribunal fédéral.

I. — Diserens est débiteur envers Pouly d'une somme en capital de 8500 fr. suivant obligation en date du 1^{er} juillet 1896 affectant en hypothèque en premier rang, à la garantie de la somme ci-dessus et de tous accessoires, les différents immeubles du débiteur situés dans la commune de Lutry.

Le créancier a fait notifier à son débiteur successivement trois commandements de payer :

Un premier, en date du 17 janvier 1903, poursuite N° 6067, pour la somme de 1275 fr., montant de trois ans d'intérêts au 1^{er} juillet 1902; ce commandement n'a pas été frappé d'opposition ;

un second en date du 18 février 1903, poursuite N° 6204, pour le montant de l'obligation en capital, indiqué par erreur comme ne s'élevant qu'à la somme de 8100 fr. ;

un troisième enfin, en date du 1^{er} mai 1903, poursuite N° 6480, indiqué comme annulant le précédent, et requérant paiement du montant exact de l'obligation, soit de la somme de 8500 fr., sous réserve des intérêts réclamés antérieurement.

II. — Le 21 août 1903, l'office des poursuites de Lavaux avisa Diserens que son créancier avait requis la vente des immeubles compris dans la poursuite N° 6067.

Et le 26 du même mois, il lui communiqua un double de la publication de l'avis de vente lui indiquant que les enchères auraient lieu le 2 octobre 1903 et que les immeubles dont la réalisation était poursuivie, avaient été estimés à la somme de 7500 fr.

III. — Le 31 août 1903, Diserens porta plainte auprès de l'autorité inférieure de surveillance contre l'office de Lavaux, en concluant principalement à l'annulation de l'avis de vente du 21 août parce que la poursuite N° 6067 aurait été elle-même annulée par la notification du commandement de payer poursuite N° 6480, et subsidiairement à ce qu'il soit ordonné à l'office de procéder à une nouvelle estimation, celle en date du 26 août étant inexacte et beaucoup trop basse.

L'autorité inférieure écarta cette plainte par décision du 9 septembre 1903. Cette décision constate, sur le premier moyen invoqué par Diserens, que la poursuite N° 6067 n'a jamais été annulée, que c'est la poursuite N° 6204 seule qui a été annulée par la suivante n° 6480. Sur le second moyen la décision susrappelée se prononce comme suit : « Le fait » de l'évaluation des immeubles à un prix inférieur à celui » de la dette en premier rang est sans importance et n'est

» pas de nature à être modifié, le préposé étant seul arbitre
 » en matière de taxe des immeubles. D'ailleurs la valeur
 » réelle de ceux-ci résultera en définitive des mises faites
 » par l'office et auxquelles les créanciers sauront bien assis-
 » ter pour sauvegarder leurs intérêts et enchérir pour que
 » le prix des immeubles couvre leurs créances. »

IV. — Le recourant ayant déféré cette décision à l'auto-
 rité supérieure de surveillance, soit au Tribunal cantonal
 vaudois, section des Poursuites et des Faillites, celui-ci main-
 tint par décision du 5 octobre le prononcé de l'autorité infé-
 rieure; sur le premier moyen, le Tribunal cantonal reprend
 les mêmes motifs que l'autorité inférieure; sur le second
 moyen, il statue ce qui suit: « Considérant que l'estimation
 » des biens saisis est faite par l'office, à teneur de l'art.
 » 97 LP; que l'adjudication pouvant être donnée à la
 » première enchère lorsque le prix couvre la somme des
 » créances, garanties par l'immeuble, préférables à celle du
 » poursuivant, les créanciers en mieux-value auront un in-
 » térêt incontestable à assister à la vente pour sauvegarder
 » leurs propres intérêts, qui sont en même temps ceux du
 » débiteur en tant qu'il s'agit d'un découvert possible résul-
 » tant de la réalisation du gage; qu'ainsi, la critique du
 » débiteur visant la taxe opérée par l'office ne peut être
 » retenue comme étant de nature à léser les droits du
 » plaignant. »

V. — C'est contre cette décision du 5 octobre 1903 qu'en
 temps utile Diserens a recouru auprès du Tribunal fédéral,
 en vertu de l'art. 19 LP, en reprenant les deux moyens
 invoqués par lui devant les instances cantonales.

Statuant sur ces faits et considérant en droit:

1. Il résulte des pièces versées au dossier que c'est dans
 la poursuite n° 6067 que la vente a été requise par le créan-
 cier Pouly et ordonnée par l'office, et que le commandement
 de payer du 17 janvier 1903 à la base de cette poursuite
 n'a jamais été annulé. Le seul commandement de payer qui
 ait été annulé, est celui du 18 février 1903, poursuite
 n° 6204, mais comme ce n'est pas en vertu de ce comman-

dement-là que la vente a été requise et ordonnée, il en ré-
 sulte que le recours de Diserens, en tant qu'il reprend ce
 moyen, est dénué de tout fondement.

2. Quant au second moyen de recours, tiré du fait que
 l'estimation des immeubles dont la réalisation est poursuivie,
 ne correspondrait pas à leur valeur, il y a lieu de remarquer
 ce qui suit:

Aux termes de l'art. 17 LP, il peut être porté plainte
 auprès des autorités cantonales de surveillance contre toute
 mesure de l'office pour un double motif, à savoir: soit parce
 que cette mesure est contraire à la loi, soit parce qu'elle ne
 paraît pas justifiée en fait.

En revanche, à teneur de l'art. 19, le recours au Tribunal
 fédéral contre une décision de l'autorité cantonale de sur-
 veillance n'est possible que lorsque cette décision a été
rendue contrairement à la loi. Il n'est donc pas loisible de
 déférer au Tribunal fédéral une décision de l'autorité canto-
 nale, parce que cette décision apparaîtrait comme n'étant
 pas justifiée en fait.

La question de savoir si l'estimation par l'office d'un ob-
 jet à réaliser correspond, oui ou non, à la valeur de cet objet,
 est une simple question de fait, dont la solution ne dépend
 de l'application d'aucune disposition de la loi sur la pour-
 suite, mais dépend uniquement de l'application des critères
 généraux à suivre pour la détermination de la valeur vénale
 des différents objets selon leur nature.

Une estimation ne peut donc donner lieu à plainte que
 parce qu'elle ne paraît pas justifiée en fait, d'où cette consé-
 quence que les décisions des autorités cantonales en cette
 matière, pour autant qu'elles tranchent cette question de fait
 de savoir si l'estimation est, oui ou non, justifiée en fait, ne
 peuvent être déférées au Tribunal fédéral.

Pour ces raisons, si l'autorité supérieure de surveillance
 avait en l'espèce écarté la plainte de Diserens comme mal
 fondée parce que l'estimation par l'office des immeubles à
 réaliser n'était pas trop basse, le recours actuel contre cette
 décision aurait dû être déclaré irrecevable.

Mais, en la cause, il n'en a pas été ainsi.

Au lieu de statuer sur le grief du plaignant, consistant à dire que l'estimation de ses immeubles ne correspondait pas à la valeur de ceux-ci, et d'admettre ou d'écarter ce grief, l'autorité supérieure de surveillance, après l'autorité inférieure, a repoussé la plainte parce que d'autres créanciers que le créancier poursuivant, pouvaient assister à la vente pour sauvegarder leurs intérêts, de sorte que l'estimation par l'office des immeubles à réaliser ne pouvait léser les intérêts et les droits du débiteur.

Cette manière de voir ne saurait être admise.

L'on peut tout d'abord remarquer que le créancier poursuivant est créancier hypothécaire en premier rang, et qu'il n'est nullement démontré qu'il existe d'autres créanciers hypothécaires en rang postérieur ou même d'autres créanciers simplement chirographaires.

Quoi qu'il en soit d'ailleurs de l'existence de ces autres créanciers, et dans l'hypothèse même admise par les autorités cantonales, le débiteur est en droit d'exiger que les biens à réaliser soient estimés à leur juste valeur et que l'adjudication à la première enchère ne se fasse que si l'offre atteint cette valeur.

Les créanciers en rang postérieur à celui du créancier poursuivant, — s'il y en a, — peuvent avoir intérêt sans doute à ne pas laisser, lors de la première enchère, adjudger à vil prix les biens de leur débiteur; et cette circonstance peut atténuer dans une certaine mesure, ou même dans quelques cas faire disparaître complètement les inconvénients d'une estimation trop basse; mais elle ne saurait être invoquée contre le débiteur pour contraindre celui-ci à renoncer à la garantie d'une juste estimation de ses biens; sinon, le débiteur serait pour ainsi dire à la merci de ses créanciers en rang postérieur qui, par leur propre faute, ou ensuite de connivence avec le créancier poursuivant, pourraient ne pas intervenir dans les enchères et porter ainsi atteinte aux intérêts du débiteur.

Le motif sur lequel se sont basées les autorités inférieure et supérieure de surveillance pour écarter la plainte de

Diserens en ce qui concerne cette question d'estimation, est donc contraire à la loi. Et, dans ces conditions, et sur ce point, la décision dont est recours doit être réformée; mais la question de fait en elle-même, — de savoir si l'estimation par l'office des immeubles à réaliser est, oui ou non, trop basse, — étant de la compétence exclusive des autorités cantonales de surveillance, l'affaire doit être renvoyée à l'autorité cantonale supérieure pour que celle-ci statue à nouveau sur la dite question.

Par ces motifs,

la Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Pour autant qu'il invoque l'annulation de la poursuite n° 6067, le recours est écarté comme mal fondé.

Pour autant en revanche qu'il se rapporte à l'estimation des immeubles dont le créancier poursuit la réalisation, le recours est déclaré fondé dans le sens des motifs ci-dessus.

111. Entscheid vom 2. November 1903
in Sachen von Segeffer.

Art. 283 Sch.- u. K.-Ges.: Aufnahme einer Retentionsurkunde. Stellung der Betreibungsbehörden.

I. Die Rekurrenten M. von Segeffer und Dr. J. von Segeffer hatten das zum Landtwingschen Fideikomisse gehörende Schloß St. Andreas von Cham in Miete, als es der derzeitige Inhaber im Dezember 1902 an Frau und Sohn Page, Generaldirektor, in Cham verkaufte, welcher Verkauf die erforderliche regierungsrätliche Bewilligung erhielt. Die Käufer kündigten unter Berufung auf Art. 281 des Obligationenrechts den Rekurrenten die Miete auf 30. Juni 1903. Am 14. August stellte Dr. Jten als Vertreter der Käufer Page beim Betreibungsamt Cham das Begehren um Aufnahme einer Retentionsurkunde gegenüber den Rekurrenten von Segeffer für 5100 Fr. schuldigen Mietzins oder Deponierung einer bezüglichen Summe, da mit dem Wegzuge bereits begonnen