

**C. ENTSCHEIDUNGEN DER SCHULDBETREIBUNGS-
UND KONKURSKAMMER
ARRÊTS DE LA CHAMBRE DES POURSUITES
ET DES FAILLITES**

21. Arrêt du 20 janvier 1911 dans la cause Schlegel.

Art. 140, al. 2 LP : Nullité des enchères d'un immeuble effectuées sans la communication **officielle** de l'état des charges au débiteur ou avant la liquidation préalable des contestations y relatives.

A. — Dans une poursuite dirigée contre Wilhelm Schlegel, parqueteur à Berne, par la Banque populaire à Fribourg, l'office des poursuites de la Singine a dressé l'état des charges comme suit :

1. Frais de réalisation environ	Fr. 100 —
2. Impôts cantonaux et communaux	» 287 17
3. Caisse hypothécaire suisse	» 1 239 75
4. Banque d'Etat de Fribourg	» 337 —
5. Banque populaire suisse	» 15 079 —

La taxe des immeubles appartenant au débiteur était de 15 500 fr. Dans les conditions de la vente aux enchères, arrêtées par l'office, l'estimation des immeubles est de 15 700 fr.

L'état des charges fut communiqué aux créanciers hypothécaires le 19 novembre 1910. Il ne l'a pas été au débiteur Schlegel. La date de la vente était fixée au 28 novembre.

Schlegel eut, par hasard, connaissance de l'état des charges le 26 novembre. Il écrivit le même jour à l'office de la Singine pour contester :

- a) les impôts par Fr. 287 17
- b) la créance de la caisse hypothécaire suisse par » 1239 75

Par lettre du même jour également, la Banque populaire contesta la créance de la Caisse hypothécaire demandant si cette prétention n'avait pas été inscrite par erreur. L'office répondit à la Banque populaire qu'il s'agissait d'une créance de la Caisse hypothécaire *fribourgeoise*.

La vente aux enchères des immeubles eut lieu le 28 novembre, malgré les prédites contestations, et les sieurs Streitt et Gerber devinrent adjudicataires pour le prix de 15 900 fr.

B. — Le 8 décembre, Schlegel porta plainte devant l'autorité cantonale de surveillance, demandant l'annulation des enchères pour les motifs suivants ;

1. L'état des charges n'a pas été communiqué au débiteur (art. 140 LP) ;
2. L'office aurait dû liquider les contestations intervenues, en conformité des art. 100 à 109, avant de procéder à la vente. Il ne l'a pas fait.
3. Les enchères ont eu lieu sur la base d'un état des charges matériellement faux, que l'office aurait dû rectifier au préalable.

L'office a cherché à se justifier comme suit :

1. L'état des charges n'a pas été communiqué au débiteur, mais celui-ci en a eu connaissance par la Banque populaire suisse.
2. La Caisse hypothécaire suisse a été mentionnée par erreur ; il s'agissait de la Caisse hypothécaire fribourgeoise. La Banque populaire ayant persisté dans sa contestation, un délai de dix jours a été imparti à la dite Caisse hypothécaire pour faire valoir ses droits en justice.

3. N'ayant pas reçu l'ordre de suspendre les enchères, l'office y a procédé le 28 novembre, mais le prix d'adjudication n'a pas été payé.

4. La mutation de propriété n'a pas été inscrite au cadastre. Ces opérations ont été suspendues ensuite du recours.

Par décision du 22 décembre 1910, l'autorité cantonale de surveillance a écarté la plainte de Schlegel comme tardive.

C. — C'est contre ce prononcé qu'en temps utile Schlegel a recouru au Tribunal fédéral en concluant à l'annulation des enchères du 28 novembre.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — En ne statuant pas sur les conclusions du recourant, l'autorité cantonale de surveillance a commis un déni de justice. Le débiteur demandait l'annulation des enchères parce que l'état des charges ne lui avait pas été communiqué et parce que, malgré les contestations intervenues, l'office avait procédé à la vente. L'autorité cantonale n'a statué que sur le premier moyen qu'elle a écarté pour le motif qu'il n'avait pas été présenté dans le délai légal de dix jours. Dans ces conditions, la décision attaquée devrait être annulée et la cause renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle statue à nouveau en examinant toutes les questions soulevées par le recourant.

2. — Toutefois, l'état du dossier permettant de trancher immédiatement les questions qui font l'objet du présent débat, il convient d'aborder l'examen de la cause sans provoquer au préalable une nouvelle décision de l'autorité cantonale.

Et tout d'abord, en ce qui concerne la communication au débiteur de l'état des charges, on ne saurait assimiler à la communication *officielle* de cet état le fait que le recourant a eu par hasard connaissance de l'état des charges adressé à un autre intéressé, car le recourant a un droit à être invité par l'office à former opposition dans un délai que l'office doit lui assigner (art. 140 al. 2 LP). En conséquence, la connaissance toute fortuite qu'il a eue de l'état des charges ne pouvait pas priver le recourant du droit qu'il avait d'attaquer

les enchères en raison de l'omission par l'office de lui fixer le délai d'opposition prévu par la loi et cela d'autant moins que l'état des charges communiqué à la Banque populaire de Fribourg a été rectifié plus tard par l'office. Il suit de là qu'il y a lieu de communiquer l'état des charges directement au recourant en lui fixant un délai pour former opposition.

3. — L'office a, d'autre part, gravement manqué à ses devoirs en procédant aux enchères sans avoir au préalable liquidé les contestations intervenues, qui devaient certainement exercer une influence sur la vente puisqu'il s'agissait de créances antérieures à celles du poursuivant.

Deux contestations existaient au moment de la vente : celle de la Banque populaire concernant la créance de la Caisse hypothécaire et celle du débiteur relative à la dite créance et aux impôts. L'office n'a avisé de la contestation, avec sommation d'agir dans les dix jours, que la Caisse hypothécaire. Il n'appert pas du dossier qu'un tel avis ait été donné aux percepteurs des impôts. De plus, la Caisse hypothécaire n'a pu être avisée que le 27 novembre au plus tôt. Et, bien que cette information renfermât l'assignation d'un délai de dix jours, les enchères ont eu lieu néanmoins le 28 novembre. L'office ne saurait se disculper en alléguant qu'il n'avait pas reçu l'ordre de suspendre les enchères. En présence des contestations intervenues il aurait dû, de son propre chef, surseoir à la vente. Il ne pouvait, en effet, s'attendre à recevoir un ordre de suspension du juge alors que le délai imparti à la Caisse hypothécaire pour nantir ce juge n'était pas expiré.

Dans ces circonstances, l'office devait — en conformité de la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière — différer la vente jusqu'à ce que les contestations fussent liquidées. Par suite de la négligence de l'office, les amateurs n'ont pu se faire une idée exacte des charges grevant l'immeuble, et les intéressés — le débiteur et les créanciers hypothécaires — n'ont pu prendre les mesures nécessaires pour sauvegarder leurs droits. Il en résulte que les enchères doivent être déclarées nulles et non avenues.

Par ces motifs

la Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est admis. En conséquence les enchères attaquées sont annulées et ne pourront être tenues, avant que l'état des charges ait été communiqué directement au recourant, accompagné de l'assignation légale de délai pour former opposition, et avant que les contestations soulevées aient été liquidées.

22. Arrêt du 24 janvier 1911 dans la cause Chavannes.

Incompétence du préposé aux poursuites pour arrêter une poursuite ou pour en réduire le montant parce que la dette n'atteindrait pas en réalité le chiffre mentionné dans le commandement de payer demeuré sans opposition. C'est ce chiffre qui est déterminant pour établir le quart que le débiteur doit payer pour pouvoir obtenir le sursis de l'art. 123 LP.

A. — La Caisse d'Epargne de Bassecourt est créancière des époux Léon Chavannes et Maria née de Reichenbach, à Porrentruy, du prix de divers immeubles vendus le 1^{er} mars 1904, pour la somme de 19 250 fr., payable par acomptes annuels de 2000 fr. à partir du 1^{er} mai 1908 ; elle est en outre créancière des intérêts du prix de vente calculés au taux de 5 % dès le 1^{er} mars 1904.

Le 19 juin 1908, un commandement de payer fut notifié à chacun des époux Chavannes pour l'acompte de 2000 fr. échu le 1^{er} mai 1908, avec intérêt dès cette date, et pour une somme de 1632 fr. représentant les intérêts du prix de vente, échus également le 1^{er} mai 1908.

Les débiteurs n'ayant pas opposé à ces commandements, la créancière requit la vente des immeubles. A quatre reprises la vente fut empêchée ; deux fois par un concordat, une troisième fois par la maladie du débiteur et en dernier lieu par un sursis accordé par l'office de Porrentruy aux dé-