

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<sup>er</sup> mars 1904, pour la somme de 19 250 fr., payable par acomptes annuels de 2000 fr. à partir du 1<sup>er</sup> mai 1908 ; elle est en outre créancière des intérêts du prix de vente calculés au taux de 5 % dès le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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-

biteurs, qui avaient versé une somme de 550 fr. représentant environ le quart du premier acompte de 2000 fr. avec les intérêts y afférents.

La créancière a été colloquée au second concordat pour la somme totale de 22 835 fr. 28 dont 3585 fr. 28 d'intérêts. De cette somme le commissaire au sursis a déduit l'estimation des immeubles, soit 18 400 fr. Le surplus, soit 4435 fr. 28, fut porté au passif chirographaire des époux Chavannes.

B. — La créancière a porté plainte à l'autorité cantonale de surveillance du chef du sursis accordé par le préposé de Porrentruy. Elle prétendait que les débiteurs auraient dû verser également le quart des 1632 fr. représentant les intérêts arriérés du prix de vente, réclamés dans le même commandement que celui visant l'acompte de 2000 fr.

Les débiteurs ont soutenu que le quart des 1632 fr. n'était pas exigible pour l'obtention du sursis parce que cette somme avait été considérée dans le concordat comme non garantie par le gage immobilier et qu'elle avait été éteinte par le paiement du dividende concordataire y afférent.

L'autorité cantonale de surveillance a statué comme suit par décision du 14 décembre 1910 :

« La plainte de la Caisse d'Épargne de Bassecourt est » reconnue fondée et la décision du préposé au poursuites de » Porrentruy est annulée. »

Les motifs à la base de ce prononcé sont en substance les suivants : Le concordat n'a aucune influence sur les droits réels. — Tant que la réalisation du gage n'a pas eu lieu, le créancier est en droit de poursuivre le débiteur pour la créance entière, et si celui-ci veut obtenir un sursis, il doit payer le quart au moins de la dette totale. Or la somme versée en l'espèce par les débiteurs ne représente pas le quart de la somme réclamée par la créancière. — Ce n'est que dans le cas où le produit de la réalisation du gage ne couvre pas la totalité de la créance garantie que le montant non couvert est soumis au concordat comme créance chirographaire. Mais, dans le cas particulier, la réalisation du gage n'a pas encore eu lieu.

C. — Les époux Chavannes ont recouru en temps utile au Tribunal fédéral contre la décision de l'autorité cantonale. Ils concluent à l'annulation du prononcé du 14 décembre 1910 et au maintien du sursis accordé par le préposé de Porrentruy.

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

La question de savoir quelle influence le concordat a exercée sur la dette des recourants rentre dans la compétence exclusive des tribunaux. Le préposé aux poursuites n'est pas compétent 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.

Si donc les recourants estimaient être en droit de contester la dette encore après l'expiration du délai d'opposition, en se fondant sur le concordat, ils auraient dû agir en conformité de l'art. 77, ou bien requérir une des mesures prévues à l'art. 85 LP. Aussi longtemps que les recourants n'avaient pas obtenu, par l'une ou l'autre de ces voies, la réduction de leur dette à un chiffre inférieur à celui porté sur le commandement de payer resté sans opposition, le préposé ne pouvait considérer la dette, objet de la poursuite, comme éteinte que si le montant intégral en avait été payé. Dès lors, c'est ce montant également qu'il fallait prendre en considération pour calculer le quart que les recourants auraient dû payer conformément à l'art. 123 LP pour obtenir le bénéfice du sursis.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être écarté et la décision cantonale maintenue bien que pour des motifs différents de ceux invoqués par l'autorité de surveillance.

Par ces motifs

La Chambre des poursuites et des faillites  
prononce :

Le recours est écarté.