

60. Arrêt du 12 juin 1912 dans la cause Zieglermaier.

Art. 125 et suiv. et 132 et suiv. LP: C'est aux **autorités de surveillance** et non pas aux tribunaux qu'il appartient de rechercher si le préposé a accompli, oui ou non, son obligation de délivrer les objets adjugés au cours des enchères publiques auxquelles il a procédé.

A. — Le 18 décembre 1911, l'Office des faillites de la Sarine a mis en vente l'Hôtel des Tisserands de Toile, à Fribourg, appartenant à la masse en faillite de Dame Augustine Vœlkl. Des conditions de vente il y a lieu de relever ce qui suit :

» I. Les immeubles (désignés sous les art. 223a, 224b, et » 224a du cadastre de la commune de Fribourg, sont vendus » et seront adjugés tels qu'ils ont été possédés par la pré- » nommée Vœlkl, sans aucune garantie de la part de l'Office pour les servitudes.... »

» II. Les immeubles sont exposés en vente et seront ad- » jugés au plus offrant et dernier enchérisseur, pourvu que » l'offre atteigne le prix d'estimation qui est de 40 000 fr.

» VII. Le procès-verbal de vente vaudra comme acte trans- » latif de propriété. L'inscription définitive au cadastre n'aura » lieu que moyennant le paiement intégral du prix d'adjudi- » cation. »

Dans la vente, Franz Zieglermaier, boucher à Fribourg, est devenu adjudicataire de l'Hôtel des Tisserands, pour le prix de 45 000 fr.

Par lettre du 12 avril 1912, l'Office des faillites avisa Zieglermaier que s'il ne voulait pas se rendre acquéreur du mobilier de l'Hôtel, ce mobilier serait vendu aux enchères publiques.

B. — Zieglermaier a porté plainte à l'Autorité de surveillance des offices de poursuite et de faillite du canton de Fribourg, en soutenant que le mobilier de l'Hôtel des Tisserands est immeuble par destination et comme tel a été compris dans la vente du 18 décembre 1911. Le recourant produit une

obligation hypothécaire passée par Dame Vœlkl en faveur du prince Max de Saxe et portant que le mobilier servant à l'exploitation de l'auberge est immeuble par destination et fait par conséquent partie de l'hypothèque.

Le Préposé, entendu, a déclaré: Par l'adjudication du 18 décembre 1911, Zieglermaier n'est devenu propriétaire que des immeubles, tels qu'ils sont désignés au cadastre; il y a une taxe spéciale pour le mobilier, immeuble ou non par destination. Si Zieglermaier entend s'en rendre acquéreur, il en doit payer le prix. — La question de savoir si le mobilier de l'Hôtel est immeuble par destination rentre dans la compétence du juge et non pas de l'Autorité de surveillance.

C. — L'Autorité cantonale de surveillance s'est déclarée incompétente par décision du 9 mai 1912 et n'est pas entrée en matière sur le recours de Zieglermaier.

D. — Celui-ci a recouru en temps utile au Tribunal fédéral contre cette décision.

Statuant sur ces faits et considérant en droit:

L'opinion de l'instance cantonale était soutenable et sa décision pouvait se justifier sous l'empire de l'ancienne jurisprudence qui assimilait la vente aux enchères publiques prévue aux art. 125 et suiv. et 133 et suiv. LP à une vente de droit civil dont la formation et les effets devaient être déterminés par le juge civil en cas de contestation (voir entre autres arrêts: Arch.3, p. 176, c. 1 et p. 320; RO éd. spéc. 1, p. 276; 5, p. 151 c. 5; p. 220 c. 2; p. 302 c. 4; 7 p. 50/51*; HUBER, *Zeitsch. für schw. R.* 46 [24 nouvelle série] p. 81 et suiv. et p. 275 et suiv., spéc. p. 82 n. 2 et 86 n. 9). Cette théorie que le Tribunal fédéral n'a plus appliquée d'une façon absolue dans ses plus récents arrêts (v. entre autres, RO éd. spéc. 10, p. 245 et 12, p. 4 c. 2**), doit être abandonnée car elle n'est pas en harmonie avec les dispositions édictées en la matière par le code fédéral des obligations révisé (art. 229—236) et par la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (art. 133—143), notamment par l'art.

* Ed. gén. 24 I p. 431 et suiv., 28 II p. 349 et suiv., 28 I p. 370 et suiv., 28 II p. 386 et suiv., 30 I p. 194 et suiv. — ** Id., 33 I p. 821 et suiv., 35 I p. 204.

136 bis LP, aux termes duquel « l'acquisition de la propriété par l'adjudicataire ne peut être attaquée qu'au moyen d'une plainte tendant à ce que l'adjudication soit annulée ». Il résulte de ces dispositions que la vente aux enchères publiques ne peut être assimilée à une vente ordinaire de droit civil, mais doit être considérée comme une institution juridique particulière soumise à des règles spéciales. L'adjudication est un acte accompli par le préposé dans l'exercice de ses fonctions publiques; elle constitue par suite une « mesure de l'office » (betreibungsrechtliche Verfügung) au sens de l'art. 17 LP et rentre dans la compétence exclusive des autorités de surveillance en ce qui concerne sa validité et ses effets (cfr. JAEGER, ad art. 125 n. 2 et ad art. 136 bis n. 2; BLUMENSTEIN, p. 422 et suiv. chif. 4). Dès lors, c'est aux autorités de surveillance et non pas aux tribunaux qu'il appartient de rechercher si le préposé a accompli son obligation de délivrer les objets adjugés et, si tel n'est pas le cas, de veiller à ce qu'il s'acquitte encore de son obligation.

En l'espèce, le recourant prétend que, malgré l'omission dans les conditions de vente d'une mention expresse concernant le mobilier de l'hôtel, il n'en a pas moins acquis la propriété étant donné que ce mobilier, qui est « immeuble par destination », constitue un accessoire légal de l'hôtel et que, comme tel, il est compris dans l'adjudication opérée par l'office, le 18 décembre 1911. Il résulte des principes posés plus haut qu'il appartient aux autorités de surveillance de dire si l'adjudication a réellement la portée que lui attribue le recourant et si, par suite, le préposé a l'obligation de lui délivrer le mobilier en question.

Par ces motifs

la Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce:

Le recours est admis. En conséquence, la décision du 9 mai 1912 est annulée et la cause est renvoyée à l'instance cantonale pour qu'elle entre en matière et statue sur le recours de Zieglermaier.

61. Arrêt du 20 juin 1912 dans la cause Chautems et consorts.

Art. 134 LP: Lorsque le préposé a modifié l'interprétation donnée par lui aux conditions d'enchères, le **délai de plainte** contre cette interprétation commence à courir du jour où les intéressés ont connaissance de sa nouvelle décision. — **Art. 132 LP:** Le **préposé** qui, agissant ensuite d'instruction de l'autorité de surveillance, vend, d'entente avec des tiers, des immeubles appartenant en indivision au débiteur et à ceux-ci, n'agit pas à l'égard de ces derniers en sa qualité officielle de fonctionnaire public, mais comme un **mandataire ordinaire**. Il doit donc établir les conditions d'enchères conformément à la volonté de ses mandants.

A. — Dans des poursuites dirigées contre Samuel Chautems, fils de feu Maximilien-Pierre, à Champvent, à la requête entre autres des banques A. Pignet & C^{ie} à Yverdon, la Banque cantonale vaudoise et l'Union vaudoise du crédit à Lausanne, l'Office des poursuites d'Yverdon a saisi, les 22/27 novembre et 13 décembre 1907, 6 janvier et 3 février 1908, au préjudice du débiteur, les immeubles qu'il possède en propre, et, semble-t-il, la part lui revenant sur les immeubles qui lui appartiennent en indivision avec ses frères Charles et Louis-Maximilien Chautems, à Champvent et sa sœur Elise Marendaz, née Chautems, à Method. Les banques ci-dessus désignées ayant requis la vente des immeubles saisis, le préposé a demandé à l'Autorité inférieure de surveillance, le 2 octobre 1909, conformément à l'art. 132 LP, de fixer le mode de réalisation des immeubles indivis.

Le 4 octobre, le président du tribunal du district d'Yverdon (autorité inférieure de surveillance) a ordonné au préposé de convoquer tous les intéressés à une assemblée qui eut lieu le 12 octobre.

Le procès-verbal de cette assemblée porte:

« Ont comparu tous les intéressés, sauf Chautems Maximilien-Pierre, feu David-Louis-Samuel, il a été décidé que » tous les biens, soit l'ensemble des propriétés de Samuel » Chautems, tant celles qui lui appartiennent au complet que » celles où il se trouve en indivision seraient mises en vente