

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<sup>ie</sup> 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

» et liquidées par les soins de l'Office des poursuites dans  
» les formes voulues par la loi sur la poursuite. »

Les conditions de vente établies par l'office ensuite de cette décision prévoient à l'art. 2 que « les immeubles seront exposés en mise, en bloc ou séparément, *selon que l'Office l'estimera le plus avantageux ; le bloc reste toutefois réservé.* »

Art. 16: « L'entier des immeubles indivis sera mis en vente, cela ensuite d'ordonnance rendue par M. le président du tribunal d'Yverdon. »

Art. 17: « Les immeubles avec les charges les grevant sont taxés comme suit :

a) Ceux appartenant en propre à Samuel Chautems 45 000 fr.

b) Ceux indivis avec ses frères et sœurs 22 711 fr. »

Les enchères furent fixées au 30 mars 1912.

B. — A cette date, Louis-Maximilien Chautems, agissant au nom de son frère Charles et de sa sœur Elise, adressa au président du Tribunal d'Yverdon une plainte dans laquelle il expose n'avoir appris qu'au dernier moment que « le tout des immeubles sera exposé en vente en un seul bloc. » Le plaignant s'oppose à cette façon de procéder et conclut à la vente des immeubles, savoir :

« 1. Tous les immeubles au chapitre particulier de Samuel Chautems... comme il plaira au préposé, cette vente ne concernant pas les co-indivis...

« 2. et les autres immeubles du chapitre indivis, taxés dans leur ensemble par experts 22 711 fr., au détail ou en bloc ou dans leur entier ainsi que l'indique l'avis de mise du préposé aux poursuites, *mais absolument indépendants* du chapitre particulier de Samuel Chautems. » En conséquence, le recourant demande que la réserve de bloc soit supprimée des conditions de la mise.

C. — L'Autorité inférieure de surveillance ordonna la suspension de la vente, puis écarta préjudiciellement la plainte comme tardive par le motif qu'elle n'avait pas été déposée dans les dix jours dès la publication de l'avis de vente.

D. — Charles et Louis Chautems ainsi que Elise Marendaz recoururent contre ce prononcé à l'Autorité cantonale supérieure de surveillance.

Les recourants soutiennent que, bien qu'ayant eu en main les conditions de vente plus de dix jours avant le dépôt de la plainte, il ne peuvent être considérés comme forclos. Les conditions de vente sont obscures, ambiguës et équivoques. Les recourants ont compris que la mention du « bloc » ne pouvait viser que le bloc des immeubles indivis d'un côté et le bloc des immeubles personnels de Samuel Chautems de l'autre. D'ailleurs, le notaire Cavin, mandataire des recourants, avait exposé au préposé leur intention de vendre en bloc les immeubles indivis et le préposé avait répondu qu'ils auraient toute latitude pour le faire. Ce n'est que le 30 mars que le notaire Cavin a connu le changement de l'interprétation donnée par l'Office aux conditions de vente. Au fond, les recourants soutiennent que la vente en bloc de tous les immeubles lèse leurs droits.

E. — L'Autorité supérieure de surveillance a écarté le recours par le motif que la plainte avait été déposée tardivement et que les recourants n'avaient produit aucune « lettre, déclaration ou moyen de preuve quelconque pouvant établir... que l'Office a donné aux conditions de vente deux interprétations successives et différentes ».

F. — Les recourants se sont pourvus en temps utile au Tribunal fédéral contre cette décision en concluant à l'admission des conclusions de leur plainte du 30 mars 1912. Ils demandent que le Tribunal fédéral ordonne au préposé de s'expliquer sur les deux interprétations qu'il a données aux clauses de la mise en vente.

G. — Le préposé entendu a déclaré :

« Il est exact que le notaire Cavin, à Yverdon, mandataire de MM. Chautems, est venu au bureau de l'Office demander de quelle manière les immeubles seraient mis en vente. Je lui ai répondu que j'étais très embarrassé, mais que mon intention était de les vendre séparément en deux lots :  
« Premier lot : immeubles de Samuel Chautems ;  
« deuxième lot : immeubles indivis.

« 2. A la demande des créanciers saisissants... je décidai » que la vente aurait lieu par lots, mais que le bloc serait » réservé.

« 3. Je crois que les recourants ont compris qu'il était » question du bloc des immeubles indivis, d'une part, et du » bloc des immeubles personnels du débiteur Samuel Chautems » de l'autre et ce n'est que le 30 mars qu'ils ont eu con- » naissance que l'adjudication en bloc était réservée... »

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

1. — C'est à tort que l'autorité vaudoise de surveillance a considéré la plainte comme tardive. Il résulte des déclarations du préposé — déclarations que l'instance cantonale aurait dû provoquer elle-même — que les recourants se sont adressés à lui pour connaître le sens exact des conditions de vente. Ces conditions prévoient en effet que l'Office pourra mettre en vente les immeubles en bloc ou séparément « selon qu'il l'estimera le plus avantageux » ; elles ne disent pas nettement si la « réserve du bloc » se rapporte à l'ensemble des immeubles ou si cette réserve vise d'une part le bloc des immeubles appartenant en propre au débiteur poursuivi et d'autre part le bloc des immeubles de l'indivision. Le préposé ayant fait part aux recourants de son intention de vendre les immeubles séparément en deux lots, les recourants étaient en droit de s'en tenir à ces explications. Ils n'avaient aucun motif de recourir à ce moment-là contre les conditions de vente, étant donné que le préposé en avait fait disparaître l'ambiguïté selon leur désir. Mais le préposé a changé d'avis plus tard sans avertir les recourants, et ce n'est que le 30 mars que ceux-ci ont eu connaissance de la nouvelle interprétation donnée aux conditions de vente. Ils n'étaient donc pas à tard à cette date pour porter plainte à l'Autorité de surveillance ainsi qu'ils l'ont fait (cf. RO éd. spéc. 12 p. 9 c. 1\*).

2. — Au fond, le préposé n'était pas compétent pour fixer de son propre chef les conditions de vente pour les immeubles appartenant en indivision aux recourants. En effet,

ceux-ci ne sont pas débiteurs poursuivis ; leurs immeubles n'ont pas été saisis. Les recourants sont des tiers vis-à-vis desquels le préposé n'agit pas en sa qualité officielle de fonctionnaire public, mais remplit le rôle d'un simple mandataire tenu d'exécuter son mandat conformément à la volonté de ses mandants. C'est donc conventionnellement entre l'Office et les recourants que les conditions de vente devront être établies en ce qui concerne les immeubles de ces derniers. Si le préposé veut, dès lors, réserver l'adjudication du bloc de tous les immeubles, tant des recourants que du débiteur saisi, il faudra qu'il s'entende d'abord avec ses mandants et obtienne leur autorisation. La décision prise à l'assemblée du 12 octobre 1909, à laquelle tous les intéressés n'ont d'ailleurs pas assisté, ne concerne en effet que le principe de la mise en vente des immeubles appartenant en indivision aux recourants, mais ne détermine pas encore les conditions de cette vente.

Si les recourants demandent dès lors que les immeubles indivis soient mis en vente séparément et non pas en bloc avec les immeubles du débiteur Samuel Chautems, le préposé doit se conformer à cette demande, qui se justifie par la nature même des choses. Les créanciers poursuivants ne sont pas en droit de s'y opposer. En effet, si l'on ne procédait pas à une vente séparée des immeubles indivis, les membres de l'indivision seraient dans l'impossibilité de régler compte avec Samuel Chautems et entre eux, et ils seraient éventuellement privés du droit de préemption prévu à l'art. 682 CC s. ; les intérêts des co-indivis doivent donc avoir le pas sur l'intérêt des créanciers poursuivants qui espèrent seulement obtenir un meilleur résultat par la vente en bloc de tous les immeubles.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral  
prononce :

Le recours est admis dans le sens des considérants ; en conséquence, les immeubles du chapitre indivis des recourants ne pourront être mis en vente que d'une façon absolument indépendante des immeubles du débiteur Samuel Chautems.

\* Ed. gén. 35 I p. 209 et suiv.