Urteilskopf

102 III 20

5. Arrêt du 23 février 1976 dans la cause B. S.A.

Regeste (de):
Art. 959 Abs. 2 ZGB.

Das im Grundbuch vorgemerkte Kaufsrecht wirkt (auch) gegenüber einer späteren Pfändung (Änderung der Rechtsprechung).

Regeste (fr):
Art. 959 al. 2 CC.

Le droit d'emption annoté au Registre foncier devient opposable à une saisie opérée postérieurement à l'annotation (changement de jurisprudence).

Regesto (it):
Art. 959 cpv. 2 CC.

Il diritto di compera annotato nel registro fondiario è opponibile a un pignoramento operato posteriormente all'annotazione (cambiamento di giurisprudenza).

Sachverhalt ab Seite 20

BGE 102 III 20 S. 20

A.- a) Le 8 octobre 1973, la société anonyme B. S.A. (ci-après B. S.A.) a, dans le cadre de la poursuite No 308356 dirigée contre Z., alors domicilié à Genève, requis la saisie des biens du débiteur. Elle a participé ainsi à une saisie mobilière opérée le 26 septembre 1973. A cette occasion, Z. a déclaré qu'il n'avait pas d'autres biens que ceux saisis à son domicile. En raison de l'insuffisance de la saisie, le procès-verbal a eu valeur d'acte de défaut de biens (art. 115 al. 2 LP).
b) Z. était propriétaire d'un chalet dans la commune de Gingins, district de Nyon. Le 30 octobre 1973, il a accordé à

BGE 102 III 20 S. 21

B. un droit d'emption sur l'immeuble. Le prix de vente convenu était de 120'000 fr. Un acompte de 40'000 fr. a été versé comptant. Les modalités de paiement suivantes étaient prévues pour le solde du prix: 50'000 fr. seraient payés par reprise d'une cédule hypothécaire en premier rang, tandis que 30'000 fr. seraient versés en espèces le jour de l'acte de vente. Ce droit d'emption, dont l'échéance était fixée au 28 février 1974,

a été annoté au Registre foncier le 6 novembre 1973. c) Le 14 novembre 1973, B. S.A. a requis et obtenu le séquestre de l'immeuble. La restriction au droit d'aliéner consécutive à ce séquestre a été annotée au Registre foncier le 16 novembre 1973. Le séquestre a été validé en temps utile par une poursuite (No 372478) restée sans opposition. Le procès-verbal de séquestre, notifié le 28 novembre 1973, indiquait que l'immeuble était grevé d'hypothèques, constituées le 17 mai 1972, pour un montant nominal de 85'000 fr. et mentionnait l'existence du droit d'emption accordé par Z., en précisant la date du pacte et les conditions prévues pour la vente. d) L'immeuble a en outre été saisi le 26 novembre 1973 à la requête d'autres créanciers; la poursuite No 372478 a participé à cette saisie dès le 21 mai 1974. Le procès-verbal y relatif, expédié le 30 mai 1974, fait état d'une lettre du notaire de B. du 19 mars 1974. Le notaire informait l'Office que, B. ayant exercé son droit d'emption, l'acte de vente avait été instrumenté le 22 février 1974 et le contrat déposé au Registre foncier le 1er mars 1974. Il ajoutait: "Lors de la signature de l'acte de vente, il était dû aux créanciers hypothécaires ... 89'653 fr. au total. Selon le pacte d'emption, l'acquéreur redevait au vendeur 80'000 fr. Il manquait donc 9'653 fr. pour rembourser les dettes hypothécaires. Sur ce montant, M. Z. a versé un acompte de 4'700 fr., le solde manquant pour le remboursement des créanciers hypothécaires, soit 4'953 fr., a été avancé par moi-même. En conséquence, il ne restait aucun fonds disponible, bien au contraire, qui puisse être frappé de séquestre." e) Le 15 août 1974, le notaire de B. a invité l'Office des poursuites de Genève à requérir la radiation des restrictions du droit d'aliéner résultant du séquestre et des saisies opérées postérieurement à l'annotation du droit d'emption. B. S.A. s'est opposée à la radiation. Les 19 décembre 1974 et 14 janvier

1975, elle a demandé la vente de l'immeuble. Par lettre du 4 mars 1975, l'Office des poursuites de Genève a chargé celui de Nyon de la réalisation. Le 21 mai 1975, au terme d'un long échange de correspondance entre les intéressés et les Offices, l'Office des poursuites de Nyon a informé celui de Genève qu'il ne pouvait pas donner suite à la réquisition du 4 mars 1975. Le 23 juin 1975, l'Office de Genève a avisé B. S.A. qu'il se ralliait au point de vue de l'Office de Nyon: il rejetait donc la réquisition de vente des 19 décembre 1974/14 janvier 1975 et invitait l'Office de Nyon à demander au Registre foncier la radiation des annotations dans les saisies Nos 314031 et 372478. f) B. S.A. a porté plainte contre cette décision auprès de l'Autorité de surveillance des Offices de poursuite pour dettes et de faillite du canton de Genève.

B.- La plainte a été rejetée le 14 janvier 1976. L'autorité cantonale de surveillance a considéré que le droit d'emption concédé à B. l'emportait sur tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble.

C.- B. S.A. recourt contre cette décision. Elle demande au Tribunal fédéral de l'annuler, d'inviter l'Office des poursuites de Genève à donner suite à la réquisition de vente immobilière et de dire qu'il n'y a pas lieu de requérir la radiation de l'annotation dans les séries Nos 314031 et 372478.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon l'art. 959 al. 2 CC, les droits personnels, tel que le droit d'emption, deviennent opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble quand ils ont été annotés au Registre foncier dans les cas expressément prévus par la loi. Dans un arrêt Leupin contre Desponds, du 15 septembre 1921, le Tribunal fédéral a restreint la portée de cette disposition légale. En édictant la règle énoncée par l'art. 959 al. 2 CC, a-t-il dit, le législateur n'a pas entendu qu'un immeuble frappé d'un droit d'emption fût soustrait au droit de poursuite des créanciers du propriétaire; le titulaire d'un droit d'emption doit tenir compte de la situation créée par la saisie

de l'immeuble frappé de ce droit et dès lors, avant de l'exercer, solliciter l'autorisation de l'Office (ATF 47 III 139 /140).

BGE 102 III 20 S. 23

Cette jurisprudence a été, à juste titre, critiquée par la doctrine (HAAB, n. 6-9 ad art. 683 CC; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432 p. 3; REHFOUS, SJ 1965, pp. 334/335; cf. HOMBERGER, n. 20 et 30 ad art. 959 CC). Le pacte d'emption est une vente sous condition suspensive. En le concluant, le propriétaire a disposé de la chose. Il ne manque plus, pour que la vente soit parfaite, qu'une déclaration du bénéficiaire, exprimant unilatéralement sa volonté de faire exécuter le pacte (MEYER-HAYOZ, n. 59 ad art. 683 CC; LEEMANN, 2e éd. n. 22 ad art. 683 CC; cf. ATF 56 I 198 consid. 2). Les actes de poursuite opérés postérieurement à l'annotation du droit d'emption ne peuvent empêcher la vente de se parfaire par l'exercice de ce droit (cf. HOMBERGER, n. 20 ad art. 959 CC; HAAB, n. 9 ad art. 683 CC; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432, p. 3). Le propriétaire qui, pendant l'exécution forcée, donne suite à la déclaration d'emption ne tombe pas sous l'interdiction édictée par l'art. 96 al. 1 LP; le consentement de l'Office des poursuites n'a donc pas à être requis par le titulaire qui veut exercer son droit d'emption (contra, apparemment, MEYER/HAYOZ, n. 60 ad art. 683 CC, qui se borne cependant à citer ATF 47 III 139 /140, sans prendre position au sujet des critiques formulées par la doctrine). Tant que le droit d'emption n'a pas été exercé, les créanciers peuvent demander la réalisation forcée de l'immeuble, qui est toujours propriété du débiteur. Si le titulaire du droit d'emption ne se prévaut pas de son droit pendant l'exécution, l'immeuble sera adjugé à l'amateur qui mise; comme l'annotation et sa contre-prestation prévue par le pacte sont déléguées à l'adjudicataire, le prix offert ne sera évidemment pas supérieur à celui auquel l'acquéreur risque de devoir remettre l'immeuble en cas d'exercice du droit d'emption. En revanche, si, comme en l'espèce, le bénéficiaire fait usage de son droit avant la réalisation, l'immeuble n'est plus soumis à la saisie (HAAB, n. 9 ad art. 683 CC; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432, p. 3). L'Office des poursuites de Genève était donc fondé à rejeter la réquisition de vente et à inviter l'Office de Nyon à demander la radiation des restrictions du droit d'aliéner résultant des saisies opérées postérieurement à l'annotation du droit d'emption. On ne voit d'ailleurs pas comment la réalisation pourrait avoir lieu pratiquement, alors que B. a fait usage de son droit d'emption; l'acquéreur devrait

BGE 102 III 20 S. 24

lui céder l'immeuble, et cela sans contrepartie, car B. a déjà payé le prix de vente.

2. Quand, ensuite de l'exercice du droit d'emption par le titulaire, l'immeuble échappe à la saisie, celle-ci ne peut plus porter que sur la créance du propriétaire en paiement du prix de vente (HAAB, n. 9 ad art. 683 CC; HOMBERGER/MARTI, Fiche juridique suisse 432, p. 3). Le titulaire du droit d'emption, qui a connaissance de la saisie par la restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier, est responsable de ce que le prix d'achat revienne au créancier, respectivement à l'Office des poursuites. Mais, en l'espèce, il ne pouvait être question de saisir la créance de Z. En effet, le montant à payer lors de l'exercice du droit ne suffisait même pas à couvrir les charges hypothécaires, antérieures à la saisie. Quant à l'acompte de 40'000 fr., il avait été versé avant qu'eût lieu la saisie et que la restriction du droit d'aliéner en découlant fût annotée au Registre foncier. Ainsi, dès le moment où B. a fait usage de son droit d'emption, la saisie n'avait plus d'objet.

Dispositiv

Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites:
Rejette le recours.