Urteilskopf

120 III 136

46. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 18 novembre 1994 dans la cause D. (recours LP)
Regeste (de):
Art. 234 Abs. 1 OR und Art. 45 Abs. 1 lit. g. VRG (SR 281.42).

Abgesehen von besonderen Zusicherungen oder von absichtlicher Täuschung der Bietenden, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft, findet in der Zwangsversteigerung eine Gewährleistung nicht statt (E. 2).

Regeste (fr):
Art. 234 al. 1 CO et art. 45 al. 1 let. g ORI (RS 281.42).

Sauf cas de promesses formelles ou de dol commis à l'égard des enchérisseurs, conditions non réalisées en l'espèce, il n'y a pas lieu à garantie dans les enchères forcées (consid. 2).

Regesto (it):
Art. 234 cpv. 1 CO e art. 45 cpv. 1 lett. g RFF (RS 281.42).

Nell'esecuzione forzata, salvo particolari promesse o il caso di dolo a danno degli offerenti, la vendita ha luogo senza garanzia (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 136

BGE 120 III 136 S. 136

L'Office des poursuites et faillites du district de Delémont a vendu aux enchères publiques deux immeubles sis à Delémont, lesquels furent adjugés

BGE 120 III 136 S. 137

à D., l'un pour le prix de 3'100'000 fr., l'autre pour le prix de 2'600'000 fr. Par la voie d'une plainte, D. a demandé l'annulation de la vente aux enchères. Il exposait que, avant celle-ci, il s'était renseigné auprès de l'office, chargé de la gérance des immeubles, qui l'avait alors assuré que le rendement locatif net de ces derniers dépassait 400'000 fr. par année, avec huit appartements libres; en outre, au début des enchères, il avait reçu du préposé l'information selon laquelle le rendement actuel d'un des deux immeubles s'élevait à 240'000 fr. par année, ce qui rejoignait l'indication précédemment donnée quant au rendement des deux immeubles (400'000 fr.); or, lors d'une visite à l'office après la vente, il avait constaté que le rendement locatif réel était inférieur à 300'000 fr. Le plaignant s'estimait donc victime d'un dol (art. 234 CO). Il disait en outre avoir été trompé lors de la visite des immeubles avant les enchères: en effet, il n'y aurait pas eu huit appartements libres, mais douze,

et une expulsion en cours; de plus, cinq à six appartements au minimum n'auraient pu être reloués avant d'être remis en état; or ces "dégâts" n'auraient pas été signalés par l'office. L'Autorité cantonale de surveillance en matière de poursuites et de faillites du canton du Jura a rejeté la plainte dans la mesure où elle était recevable. La Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en a fait de même du recours interjeté par D.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. L'art. 234 al. 1 CO prévoit que, sauf les cas de promesses formelles ou de dol commis à l'égard des enchérisseurs, il n'y a pas lieu à garantie dans les enchères forcées. Les conditions de vente d'un immeuble doivent rappeler expressément cette exclusion de garantie (art. 45 al. 1 let. g ORI). Le plaignant s'estimant victime de tromperie et de dol de la part du préposé, l'autorité cantonale de surveillance a examiné ce qu'il en était. a) Elle a constaté à cet égard que les conditions de vente, à leur ch. 14, excluaient toute garantie et que le préposé avait expressément déclaré ne pouvoir donner "aucune garantie de rendement pour le futur": on ne pouvait donc parler de promesses formelles, ni de tromperie sur ledit rendement. En outre, le plaignant, spécialiste en matière immobilière, n'avait posé de question que relativement à l'un des deux immeubles: il ne pouvait extrapoler la réponse afin de connaître la situation de l'autre immeuble

sans une marge d'imprécision importante, d'autant que celui-ci comportait le nombre le plus élevé d'appartements vides; la réponse obtenue, renvoyant aux chiffres de l'année 1993 et au dossier, était peu précise et excluait expressément toute garantie de rendement futur; elle a paru toutefois satisfaire le plaignant, qui n'a pas demandé d'autres précisions et ne s'est notamment pas enquis du nombre d'appartements vides. Il n'était pas contesté par ailleurs que les chiffres donnés par le préposé étaient conformes à ceux qui ressortaient du dossier et il ne pouvait y avoir de malentendu sur le point de savoir s'il s'agissait de chiffres bruts ou nets. Enfin, rien n'avait été caché quant à l'état des bâtiments et le plaignant ne prétendait pas avoir été dissuadé dolosivement de visiter l'un ou l'autre appartement. b) Il résulte de ces constatations établissant l'absence de tromperie ou de dol que les conditions d'application de l'art. 234 al. 1 CO n'étaient pas réalisées. C'est dès lors à juste titre que l'autorité cantonale de surveillance a rejeté la plainte du recourant.