Urteilskopf

120 III 25

11. Arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 22 février 1994 dans la cause D. (recours LP)
Regeste (de):
Ausweise, welche die Bieter bei der Versteigerung eines Grundstücks vorzuweisen haben; Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen.

1. Auch wenn Ausweise wie das Familienbüchlein oder der Geburtsschein in den gesetzlichen Vorschriften nicht genannt werden, so ist es doch normal und üblich, dass sie verlangt werden (E. 1).

2. Das Erfordernis eines Ausweises kann nach dem Zuschlag nicht mehr angefochten werden, wenn dies nicht schon innert gesetzlicher Frist nach der Veröffentlichung geschehen ist und das Erfordernis im übrigen auch nicht bestritten worden ist, als unmittelbar vor Beginn der Steigerung daran erinnert wurde (E. 2).

Regeste (fr):
Vente aux enchères d'un immeuble; pièces de légitimation exigées des enchérisseurs; plainte contre les conditions de vente.

1. La production de pièces de légitimation telles que le livret de famille ou l'acte de naissance, même si elle n'est pas prévue expressément par les textes légaux, est une exigence normale et usuelle (consid. 1).

2. Cette exigence ne peut plus être remise en question après l'adjudication si, dûment publiée, elle n'a pas été attaquée dans le délai légal et si, au demeurant, elle n'a pas été immédiatement contestée lors de son rappel juste avant l'ouverture des enchères (consid. 2).

Regesto (it):
Vendita agli incanti di un immobile; documenti di legittimazione richiesti agli offerenti; reclamo contro le condizioni di vendita.

1. La presentazione di documenti di legittimazione quali il libretto di famiglia o l'atto di nascita, anche se non è prevista dalla legge, è un'esigenza normale e usuale (consid. 1).

2. Questa esigenza non può più essere rimessa in discussione dopo l'aggiudicazione se, regolarmente pubblicata, non è stata impugnata nel termine legale e se, inoltre, non è stata immediatamente contestata al momento dell'apertura dell'incanto (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 25

A.- Requis de vendre aux enchères un appartement en PPE, l'office des poursuites a publié cette vente dans la feuille officielle cantonale des 2 et 9 juillet. La publication contenait les indications prévues à l'art. 138 al. 2 LP et précisait en outre que les enchérisseurs devraient se munir d'un acte de naissance ou d'un livret de famille. Le 4 août, D., domicilié dans un autre canton, a sollicité et obtenu de l'office l'envoi d'une copie de l'état des

charges et des conditions de vente, lesquelles ne faisaient pas état de l'exigence de l'acte de naissance ou du livret de famille. Le jour de la vente, savoir le 18 août, le préposé a donné lecture desdites conditions et, juste avant d'ouvrir les enchères, il a rappelé aux amateurs

BGE 120 III 25 S. 26

présents que, pour obtenir l'adjudication, le dernier enchérisseur devait présenter les documents demandés dans la publication, soit un acte de naissance ou un livret de famille, et payer l'acompte prévu dans les conditions de vente. D. ayant alors déclaré qu'il n'avait pas les documents demandés, mais uniquement un permis d'établissement, le préposé lui a répondu qu'il ne s'agissait pas des documents requis. L'intéressé n'a pas manifesté, ni présenté le permis en question, ni même déclaré être en possession des fonds nécessaires à l'adjudication. Les enchères ayant ensuite été ouvertes, l'immeuble fut adjugé à un tiers.

B.- D. s'est plaint à l'autorité de surveillance, le 25 août, d'avoir été empêché d'enchérir et d'obtenir l'adjudication de l'immeuble du fait qu'il ne disposait pas du document requis, alors que cette exigence ne figurait pas dans les conditions de vente. Sa plainte ayant été rejetée, D. a vainement recouru à l'autorité cantonale supérieure de surveillance, puis à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Comme l'a retenu avec raison l'autorité cantonale supérieure de surveillance, l'exigence de la production d'un livret de famille ou d'un acte de naissance, même si elle n'est pas prévue expressément par une disposition de la LP ou par les ordonnances d'application (ORI [RS 281.42]notamment), est normale et usuelle. En effet, l'inscription du transfert de propriété au registre foncier ne pouvant être faite qu'au nom de l'enchérisseur (art. 67 ORI), il appartient à l'office, pour parer à toutes irrégularités, d'exiger le nom de chaque enchérisseur (ERNEST BRAND, Poursuite pour dettes, FJS 989 III ch. 5 let. h), ce qui implique la présentation de pièces de légitimation telles que celles précitées. Comme le relève pertinemment la Cour cantonale, l'office doit en outre s'assurer, avant l'adjudication, que le transfert de propriété sera possible au regard des dispositions limitant l'acquisition des immeubles par des personnes à l'étranger (RS 211.412.41; cf. P.-R. GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 3e éd., Lausanne 1993, p. 233 let. D), ce qui requiert également un contrôle sur la base de pièces de légitimation adéquates.

2. Le recourant ne conteste pas le droit de l'office d'exiger la présentation d'une pièce d'identité déterminée. Il se plaint d'avoir été exclu des enchères pour la seule raison qu'il n'avait pas sur lui une pièce

BGE 120 III 25 S. 27

dont les conditions de vente communiquées par l'office ne faisaient pas état. a) Conformément à l'art. 35 LP, la publication de la vente litigieuse (art. 138 al. 1 LP) a eu lieu dans la feuille officielle cantonale les 2 et 9 juillet. Elle mentionnait l'exigence de l'acte de naissance ou du livret de famille. Ces conditions pouvaient

faire l'objet d'une plainte dans les 10 jours (art. 17 LP) à compter de la publication (GILLIÉRON, op.cit., p. 90 ch. II et p. 234/235). Présentée le 25 août seulement, la plainte de D. était tardive. En jugeant ainsi, l'autorité cantonale de surveillance n'a donc nullement violé le droit fédéral. Certes, l'office eût été bien inspiré, lorsqu'il a communiqué les conditions de vente et l'état des charges au recourant, domicilié dans un autre canton, de lui signaler l'exigence de l'acte de naissance ou du livret de famille. De son côté, le recourant devait aussi savoir que le transfert de propriété d'un immeuble par adjudication ne se fait pas, vu les effets de celle-ci (cf. art. 66 ss ORI; GILLIÉRON, op.cit., p. 236 let. B), sans que l'adjudicataire justifie de son identité au moyen d'une pièce officielle. Les conditions de vente n'en parlant pas, il disposait de suffisamment de temps entre le 4 et le 18 août pour solliciter des renseignements à ce sujet. Quoi qu'il en soit, la publication dans la feuille officielle doit faire foi et l'emporter sur les renseignements éventuellement incomplets donnés par l'office. b) Au demeurant, les exigences en question ont été portées à la connaissance du recourant avant les enchères: peu avant l'ouverture de celles-ci, en effet, le préposé a rappelé aux amateurs présents que, pour obtenir l'adjudication, le dernier enchérisseur devait présenter un acte de naissance ou un livret de famille. Avisé alors de ce que son permis d'établissement ne pouvait tenir lieu de pièce de légitimation, le recourant n'a soulevé aucune protestation. Il n'a tout simplement pas réagi, "n'ayant plus d'explications à demander ni à recevoir", comme il le dit dans son mémoire au Tribunal fédéral. Rien ne permet d'affirmer qu'il aurait alors été "exclu de la vente". Or, selon la jurisprudence, les conditions de vente ne peuvent pas être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109; C. JÄGER, Commentaire de la LP, n. 2e ad art. 125; GILLIÉRON, op.cit., p. 235). A fortiori, lorsqu'il ne s'agit, comme en l'espèce, que d'un enchérisseur potentiel. Il est constant à cet égard que le recourant n'a pas pris part aux enchères et n'a pas formulé d'offres. De surcroît, selon

les constatations souveraines de la Cour cantonale (art. 63 al. 2 OJ par renvoi de l'art. 81 de la même loi), il n'était pas établi qu'il satisfaisait à toutes les conditions d'adjudication.