Urteilskopf

121 III 197

41. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 27 juin 1995 dans la cause P. (recours LP)
Regeste (de):
Art. 32 Abs. 1 VZG; Verweigerung des Aufschubs der Verwertung einer Liegenschaft.

Ist gegen eine Aufschubverweigerung betreffend die Verwertung der Liegenschaft Beschwerde erhoben worden, kann die kantonale Aufsichtsbehörde, wenn die Verwertung schon erfolgt ist, nötigenfalls den Zuschlag aufheben (E. 2).

Der Schuldner kann einen Aufschub der bereits angeordneten Verwertung nur unter der Bedingung - im vorliegenden Fall nicht erfüllt - erreichen, wenn er sofort den festgesetzten Bruchteil der Betreibungssumme und die Kosten der Anordnung und des Widerrufs der Verwertung bezahlt (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 32 al. 1 ORI; refus de surseoir à la vente d'un immeuble.

Saisie d'une plainte portant sur le refus de surseoir à la vente de l'immeuble, l'autorité de surveillance peut, si la vente a déjà eu lieu, annuler s'il le faut l'adjudication (consid. 2).

Le débiteur ne peut obtenir un sursis à la vente, une fois celle-ci ordonnée, qu'à condition - non réalisée en l'espèce - de payer immédiatement l'acompte fixé ainsi que les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 32 cpv. 1 RFF; rifiuto di rinviare la vendita di un immobile.

Adita con un reclamo vertente sul rifiuto di differire la vendita dell'immobile, l'autorità di vigilanza può, se la vendita ha già avuto luogo, annullare se del caso l'aggiudicazione (consid. 2).

Se è stata ordinata la vendita, il debitore può ottenere il suo differimento solo alla condizione - non adempiuta in concreto - di versare immediatamente l'acconto stabilito, le spese occasionate dalle misure preparatorie e dal rinvio dell'incanto (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 198

BGE 121 III 197 S. 198

Dame P. a passé avec les nommés G. un acte de vente portant sur un immeuble dont elle était propriétaire. A la suite de déboires financiers, les acquéreurs n'ont pas versé le prix de vente convenu. Sur requête d'un créancier gagiste en 1er rang, le préposé de l'office des poursuites a fixé au 29 mars 1995, à 10 h 30, la vente aux enchères de l'immeuble en question. Afin d'obtenir le renvoi de cette vente, deux tiers sollicités par G. (L. et M.) se sont déclarés d'accord de lui octroyer le financement nécessaire à l'acquisition de l'immeuble;

ils étaient prêts à verser immédiatement un acompte en mains du préposé. A cet effet, la société B. a émis un chèque. Le 29 mars, juste avant la vente (8 h 55), le préposé a toutefois refusé le sursis. L'immeuble fut ensuite adjugé à X.
Par la voie d'une plainte, dame P. a demandé l'annulation de l'adjudication et le report de la vente. La Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal fribourgeois a jugé que la plainte était sans objet, conformément à une jurisprudence zurichoise (BlSchK 1963, p. 15), la plaignante s'en prenant uniquement au refus du préposé de différer la vente. Saisie d'un recours de dame P., qui invoquait une violation des art. 123 LP et 32 ORI (RS 281.42), la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral l'a rejeté dans la mesure où il était recevable.

BGE 121 III 197 S. 199

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Dans le cas jugé par le Tribunal cantonal zurichois (BlSchK 1963, p. 15), deux plaintes avaient été successivement déposées. La première l'avait été contre le refus de renvoyer la vente, plainte à laquelle l'autorité inférieure de surveillance avait refusé d'accorder l'effet suspensif; la seconde était dirigée contre les enchères auxquelles l'office des poursuites avait procédé à défaut précisément d'effet suspensif accordé à la première plainte. Ne pouvant de ce fait plus être traitée matériellement, car un renvoi de la vente n'entrait plus en ligne de compte, la première plainte était ainsi devenue sans objet. Il est douteux que cette jurisprudence cantonale puisse s'appliquer sans autre ici: en effet, à la différence du cas zurichois, une seule plainte - par la force des choses - a été déposée en l'espèce, dirigée à la fois contre le refus de renvoi de la vente et contre l'adjudication, et l'effet suspensif a été accordé (arrêt du Président de la Chambre cantonale du 6 avril 1995), bien qu'une telle mesure ne fût pas indispensable (cf. art. 66 al. 1 ORI). Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance, dans les dix jours de leur connaissance, non seulement contre les irrégularités commises aux enchères elles-mêmes, mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire (cf. E. BRAND, Poursuite pour dettes, FJS 989, p. 12 let. d et les arrêts cités; GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 3e éd., Lausanne 1993, p. 236 let. c). Le sursis à la vente après publication de celle-ci, régi par l'art. 32 ORI, fait partie de cette procédure préparatoire (ORI, ch. II.1.A., art. 25 ss). Saisie d'une plainte portant sur le refus d'un tel sursis, l'autorité de surveillance peut, s'il y a lieu, casser cette décision et ordonner le renvoi de la vente ou si celle-ci a déjà eu lieu - hypothèse réalisée ici -, annuler l'adjudication (ATF 63 III 22). Il résulte de ce qui précède que l'autorité cantonale de surveillance aurait dû entrer en matière au lieu de se contenter de déclarer la plainte sans objet.

3. Il n'y a pas lieu toutefois de lui renvoyer la cause pour qu'elle statue sur le fond. En effet, en vertu du principe jura novit curia, qui s'applique pleinement au recours en matière de poursuite (SANDOZ-MONOD, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berne 1990, p. 795 n. 2.6.2), le Tribunal fédéral revoit librement la cause en droit, dans les limites des faits établis et des conclusions prises devant

BGE 121 III 197 S. 200

lui (POUDRET, même commentaire, p. 519/520 n. 3.1). Or, en l'espèce, il ressort clairement du dossier que la plainte ne pouvait qu'être rejetée, pour les motifs ci-après. Dans la procédure de réalisation forcée des im-

meubles, le débiteur ne peut obtenir un sursis à la vente, une fois celle-ci ordonnée, qu'à condition de payer immédiatement l'acompte fixé ainsi que les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente (art. 32 al. 1 ORI). Dans le cas particulier, il résulte de l'entretien que le préposé de l'office des poursuites a eu avec M., Mme P. et G. juste avant la vente (8 h 55), et dont le procès-verbal a été contresigné par la débitrice sans aucune protestation de sa part, que l'acompte n'était pas offert par celle-ci, mais par la société B., que le chèque établi par cette société devait encore être débité sur le compte privé de M., que son encaissement était en outre subordonné à la condition que le créancier gagiste révoque la vente, ce que celui-ci a refusé de faire. L'exigence légale du paiement immédiat de l'acompte par la débitrice n'étant pas remplie, le sursis à la vente ne pouvait qu'être refusé. Le grief de violation des art. 123 LP et 32 ORI s'avère ainsi manifestement mal fondé.