Urteilskopf

126 III 33

9. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 12 janvier 2000 dans la cause Banque X. (recours LP)
Regeste (de):
Ermessensbefugnis des Betreibungsamtes bei der Verwertung eines Gesamtpfandrechts im Sinne von Art. 798 Abs. 1 ZGB. Verkauf der Stockwerkeinheiten gesamthaft oder einzeln (Art. 45 Abs. 1 lit. b VZG und Art. 108 Abs. 1bis VZG).

Das Betreibungsamt verfügt nicht über das ihm durch Art. 816 Abs. 3 ZGB und Art. 107 Abs. 1 VZG gewährte Ermessen, wenn nach dem festgelegten Schätzungswert sofort ersichtlich ist, dass alle Grundstücke, welche Gegenstand des Gesamtpfandes bilden, verkauft werden müssen, um den betreibenden Gläubiger zu befriedigen (E. 2). Im vorliegenden Fall kommt nur das Verfahren mit Gesamtruf zu einem Gesamtpreis oder mit Einzelruf nach Art. 108 Abs. 1bis VZG - analog angewendet - in Betracht (E. 3).

Regeste (fr):
Pouvoir d'appréciation de l'office des poursuites lors de la réalisation d'un gage collectif au sens de l'art. 798 al. 1 CC. Vente de lots PPE en bloc ou séparément (art. 45 al. 1 let. b ORFI et art. 108 al. 1bis ORFI).

L'office des poursuites ne dispose pas du pouvoir d'appréciation conféré par les art. 816 al. 3 CC et 107 al. 1 ORFI lorsqu'il apparaît d'emblée, au vu de la valeur présumée déterminée par l'estimation, que tous les immeubles objet du gage collectif devront être vendus pour satisfaire le créancier poursuivant (consid. 2). En l'espèce, seule la procédure de mise à prix en bloc ou par lots de l'art. 108 al. 1bis ORFI, applicable par analogie, doit être envisagée (consid. 3).

Regesto (it):
Potere di apprezzamento dell'ufficio di esecuzione nell'ambito della realizzazione di un pegno collettivo ai sensi dell'art. 798 cpv. 1 CC. Vendita di unità di PPP in blocco o singolarmente (art. 45 cpv. 1 lett. b RFF e art. 108 cpv. 1bis RFF).

L'ufficio di esecuzione non gode del potere di apprezzamento conferito dagli art. 816 cpv. 3 CC e 107 cpv. 1 RFF, se emerge di primo acchito sulla base del valore presunto risultante dalla stima che tutti i fondi oggetto del diritto di pegno collettivo dovranno essere venduti per soddisfare la pretesa del creditore procedente (consid. 2). Nella fattispecie solo la procedura delle aste in blocco o per gruppi dell'art. 108 cpv. 1bis RFF, applicabile per analogia, dev'essere presa in considerazione (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 33

La banque X. exerce contre V. une poursuite en réalisation de gage ayant pour objet 49 lots de propriété par étages, tous propriété de la SI Y. Ces 49 lots sont grevés en faveur de la créancière d'une cédule hypothécaire au porteur, d'un montant nominal de 7'800'000 fr. Saisi par la créancière d'une réquisition de vente, l'Office des poursuites de Genève/Rhône-Arve a fait procéder à l'expertise des 49 lots PPE, expertise qui a porté tant

sur le prix de chacun des lots que sur la valeur de l'immeuble en bloc. A réception du résultat de

BGE 126 III 33 S. 34

l'expertise, la créancière a invité l'office des poursuites à procéder d'abord à une vente séparée, puis à une vente en bloc des 49 lots PPE, requête que l'office a rejetée en invoquant les art. 107 et 108 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RS 281.51). La plainte formée par la créancière contre cette décision a été rejetée par l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève. La créancière a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral afin d'obtenir que l'office procède à la vente aux enchères des 49 lots PPE en deux temps: d'abord à une vente séparée, puis à une vente en bloc, conformément à la procédure prévue par l'art. 108 al. 1bis ORFI. La Chambre des poursuites a admis le recours et réformé la décision attaquée dans le sens demandé.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Les 49 lots PPE litigieux appartiennent au même propriétaire et sont grevés de la même cédule hypothécaire en garantie d'une seule et même créance. Comme le retient à juste titre l'autorité cantonale de surveillance, on se trouve donc en présence ici d'un gage collectif au sens de l'art. 798 al. 1 CC. En pareil cas, le créancier doit poursuivre simultanément la réalisation de tous les immeubles (art. 816 al. 3, 1ère phrase, CC); toutefois, la réalisation de ceux-ci n'a lieu que dans la mesure jugée nécessaire par l'office des poursuites (art. 816 al. 3, 2ème phrase, CC), c'est-à-dire que celui-ci n'en vendra qu'autant qu'il est nécessaire pour couvrir la créance du créancier gagiste poursuivant ainsi que les créances garanties par l'immeuble préférables à celle du poursuivant (art. 107 al. 1 ORFI). Ces dispositions tendent toutes au même but, à savoir protéger le débiteur en évitant de vendre plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant en capital, intérêts et frais, tout en protégeant au mieux les intérêts du créancier poursuivant et d'éventuels créanciers de rangs postérieurs (LEEMANN, Commentaire bernois, n. 23 ss ad art. 816 CC; TRAUFFER, Commentaire bâlois, n. 18 ss ad art. 816 CC). L'interdiction de vendre plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour satisfaire le créancier poursuivant fait ainsi obstacle à une vente en bloc de tous les immeubles remis en gage, lorsque la créance en poursuite peut être satisfaite par la vente de quelques immeubles seulement (LEEMANN, loc. cit., n. 26).

BGE 126 III 33 S. 35

S'il faut indiscutablement reconnaître à l'office des poursuites un réel pouvoir d'appréciation dans un tel contexte, force est toutefois d'admettre, avec la recourante, qu'il n'en dispose d'aucun lorsqu'il apparaît d'emblée, au vu de la valeur vénale présumée déterminée par l'estimation (art. 9 al. 1 et 99 al. 1 ORFI), que tous les immeubles devront être vendus pour satisfaire le créancier poursuivant. La décision attaquée indique que l'expertise a porté tant sur le prix de chaque lot PPE que sur la valeur de l'immeuble en bloc; elle ne mentionne toutefois aucun chiffre, pas plus qu'elle ne précise le montant de la créance en poursuite. Le dossier permet aisément de combler ces lacunes (cf. art. 64 al. 2 OJ). En effet, dans sa communication du 10 mars 1999 portant le résultat de l'expertise à la connaissance de la créancière (dossier cantonal, pièce 14), l'office a précisé que "l'immeuble a été expertisé en bloc à Frs 7'190'000.- et par lots pour les montants suivants: ...", totalisant 7'190'000 fr. Quant au montant de la créance en poursuite, elle s'élève selon les commandements de payer (piè-

ces 9 et 10) à 7'800'000 fr. plus intérêts à 10% dès le 31 décembre 1993; dans sa plainte à l'autorité cantonale de surveillance (p. 5/6), la recourante fait état d'un montant de poursuite, évalué au 31 mars 1999, d'environ 10'953'317 fr. La valeur vénale présumée des immeubles objet du gage collectif s'avérant nettement inférieure au montant de la créance en poursuite, l'office ne dispose par conséquent pas du pouvoir d'appréciation conféré par les art. 816 al. 3, 2ème phrase, CC et 107 al. 1 ORFI.

3. En vertu de l'art. 134 al. 1 LP, également applicable à la poursuite en réalisation de gage (art. 156 al. 1 LP), il appartient à l'office des poursuites d'arrêter les conditions des enchères de la manière la plus avantageuse, de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible (KÄNZIG/BERNHEIM, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 22 in fine ad art. 156; Rep. 1993, p. 238 consid. 3a p. 240). En cas de réalisation de plusieurs immeubles, les conditions de vente doivent indiquer s'ils seront mis en vente en bloc, par lots ou par parcelles et, éventuellement, la composition des lots et l'ordre des enchères (art. 45 al. 1 let. b ORFI, par renvoi de l'art. 102 ORFI). La procédure de mise à prix en bloc ou par lots, telle qu'elle est décrite à l'art. 108 al. 1bis ORFI est - au dire même de l'autorité cantonale de surveillance (...) - celle qui permet de tenir au mieux compte des intérêts des parties en présence en assurant notamment que le créancier et le débiteur obtiennent le meilleur prix. Seule cette procédure, applicable par analogie, doit donc être envisagée dans les circonstances données.