S. 167 / Nr. 40 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (f)

BGE 55 III 167

40. Arrêt du 6 décembre 1929 dans la cause Crédit Yverdonnois.

Regeste:
Réalisation d'un immeuble vendu par le failli après l'ouverture de la faillite, mais avant la publication de celle-ci. (Art. 204 LP.)
Pour obtenir en ce cas la radiation du transfert au registre foncier, il suffit que l'administration de la faillite passe un acte authentique avec l'acquéreur, acte constatant que celui-ci acquiesce à la rectification du registre.
La masse a du reste la faculté de réaliser l'immeuble sans procéder préalablement à une rectification du registre foncier. Toutefois, le tiers qui a acquis l'immeuble de bonne foi ne peut être dépossédé que s'il y consent ou si un jugement l'y contraint.
Verwertung eines vom Gemeinschuldner nach der Eröffnung, aber vor der Bekanntmachung des Konkurses verkauften Grundstückes (Art. 204 SchKG):
Um die Löschung der Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuche zu erwirken, genügt es, dass die Konkursverwaltung mit dem Käufer eine öffentlich beurkundete Vereinbarung trifft, wonach dieser der Grundbuchberichtigung zustimmt.
Die Konkursverwaltung kann aber auch ohne vorrangige Grundbuchberichtigung zur Verwertung schreiten. Doch kann der Käufer, welcher das Grundstück in gutem Glauben erworben hat, nur mit seiner Einwilligung oder auf Grund eines Urteiles des Besitzes entsetzt werden.
Realizzazione di un fondo venduto dal fallito dopo la dichiarazione di fallimento ma prima che questo fosse pubblicato (art. 204 LEF).
Per ottenere in questo caso la radiazione del trapasso di proprietà nel registro fondiario basta che l'amministrazione del fallimento concluda col compratore un atto autentico da cui risulti che questi accetta la rettificazione del registro.

Seite: 168
L'amministrazione del fallimento può del resto realizzare il fondo anche prima d'aver rettificato l'iscrizione nel registro fondiario.
Il terzo, compratore di buona fede, potrà pero esserne spossessato solo col suo consenso o costretto da una sentenza.

(Abrégé.)
A. - Dominique Fasel, à Vuissens, a été déclaré en faillite le 8 juin 1928.
Le même jour, il a vendu à son fils Rodolphe, par acte stipulé devant le notaire Pilloud, à Yverdon, et présenté le lendemain, 9 juin, au bureau du registre foncier, des fonds sis dans la commune de Démoret (district d'Yverdon).
Le Crédit Yverdonnois, à Yverdon, est intervenu dans la faillite le 15 juin 1928 pour une créance hypothécaire de 2130 fr.
Estimant que la réalisation des immeubles aliénés n'était possible qu'à la condition de les faire réinscrire au nom du failli dans le registre foncier, et dans l'idée que cette inscription ne pouvait s'opérer qu'avec le concours du failli, l'office a négocié, mais en vain, pendant plus d'une année avec le failli et avec le fils Fasel pour leur faire passer un «acte de rachat».
B. - Le Crédit Yverdonnois a porté plainte le 28 août 1929 à l'autorité fribourgeoise de surveillance lui demandant d'intervenir pour obliger l'office à hâter les opérations de la faillite et pour lui fixer au besoin un délai.
L'office, entendu, déclara que le failli et son fils n'ayant pas donné suite à la sommation qui leur avait été faite de passer l'acte de rachat, il avait adressé au président du Tribunal d'Yverdon un mémoire pour faire statuer sur la demande de réinscription des immeubles au chapitre du failli.
L'autorité cantonale a rejeté la plainte par décision du 11 novembre 1929.
C. - Le Crédit Yverdonnois a recouru contre cette décision au Tribunal fédéral.

Seite: 169
Extrait des motifs:
Il convient d'attirer l'attention de l'administration de la faillite sur l'erreur de droit dans laquelle elle est tombée en admettant que le consentement du failli était nécessaire pour faire radier l'inscription de la vente. L'autorité de surveillance cantonale elle-même paraît partir de l'idée qu'il y avait lieu d'intenter action aussi bien contre le failli que contre le fils Fasel.
Le transfert de propriété est postérieur à l'ouverture de la faillite, partant nul à l'égard de la masse, en

vertu de l'art. 204 LP, lors même qu'il est antérieur à la publication de la faillite (cf. JAEGER, n. 3 sur l'art. 204 LP).
Il va de soi que l'office n'a pas à ouvrir action contre le failli. Le préposé était aussi dans l'erreur quand il a voulu faire passer au père et au fils Fasel un acte de rétrocession ou de rachat des immeubles. Le fils Fasel n'a rien à rétrocéder, attendu que, l'acte du 8 juin 1928 étant nul et non pas simplement annulable (cf. JAEGER, n. 7 sur art. 204), il n'a rien acquis. L'inscription au registre foncier n'a pas de cause légitime (art. 975 CC). Pour en obtenir la radiation, il eût suffi que l'office stipule un acte authentique avec le fils Fasel, acte constatant que celui-ci acquiesce à la rectification du registre. Il n'est pas douteux qu'une telle convention soit possible (RO 46 II no 7 p. 34). Et rien ne s'oppose à ce qu'elle intervienne encore sous la forme d'une transaction passée en justice dans le procès intenté ou à intenter contre le fils Fasel.
Du reste, la réinscription des immeubles au nom du failli n'est même pas nécessaire. En matière d'action révocatoire, il a été jugé à maintes reprises que la révocation d'un acte d'aliénation restitue aux créanciers le droit de faire réaliser les biens aliénés, comme si ces biens appartenaient encore au débiteur, sans qu'il soit besoin d'une réinscription formelle (rétrocession, Rückübertragung), lorsqu'il s'agit d'immeubles (RO 47 III no 27 p. 92; JAEGER n. 2 B sur art. 291 LP).

Seite: 170
S'il en est ainsi en matière d'action révocatoire, il faut admettre aussi que, dans le cas d'une aliénation, non pas simplement révocable, mais radicalement nulle en vertu de l'art. 204, la masse a la faculté de réaliser les immeubles sans être obligée de faire procéder préalablement à une rectification du registre foncier.
Il faut cependant que l'acquéreur consente à la réalisation par l'administration de la faillite ou que celle-ci obtienne un jugement contre lui, lorsque, comme en l'espèce, on n'est pas en présence d'un transfert de propriété opéré après la publication de la faillite (pareil transfert serait inopposable à la masse en toute hypothèse; cf. JAEGER n. 7 sur art. 204). Le transfert étant intervenu avant la publication de la faillite, quoique postérieurement à l'ouverture de celle-ci, il peut être opposé à la masse, si l'acquéreur est de bonne foi, et l'acquéreur ne peut être dépossédé par l'administration de la faillite que s'il y consent ou si un jugement l'y contraint.
La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: Le recours est rejeté dans le sens des motifs du présent arrêt