S. 70 / Nr. 16 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (f)

BGE 59 III 70

16. Arrêt du 13 mars 1933 dans la cause Heid.

Seite: 70
Regeste:
Etat de, charges en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier.
L'art. 104 al. 2 ORI à teneur duquel l'office doit refuser de faire droit à IN demande de double mise à prix à défaut d'une déclaration du titulaire de la charge reconnaissant l'antériorité de rang du créancier gagiste (disposition à laquelle se réfère la formule No 9 ORI) ne se rapporte qu'au cas où l'office D'a pas été en mesure de trancher lui-même la question de l'antériorité de rang lors de l'établissement de l'état des charges.
L'état des charges doit, en effet, suivant l'art. 34, indiquer le rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, d'aprés les indications résultant des productions et les renseignements fournis par le registre foncier. Ce dernier n'indique pas, il est vrai, le rang des servitudes et autres charges par rapport aux droits de gage, mais ce rang se détermine par la comparaison des dates des inscriptions.
Lastenverzeichnis in der Grundstückverwertung.
Die Bestimmung von Art. 104 Abs. 2 VZG, dass des Betreibungsamt den doppelten Ausruf abzulehnen hat, wenn nicht eine den Vorrang des Pfandrechtes anerkennende Erklärung des Inhabers des andern Rechtes vorgelegt wird (worauf VZG-Formular No. 9 Bezug nimmt), betrifft nur den Fall, wo des Amt nicht selbst in der Lage gewesen ist, die Rangfrage anlässlich der Aufstellung des Lastenverzeichnisses zu entscheiden.
Das Lastenverzeichnis hat in der Tat nach Art. 34 VZG das Rangverhältnis der Pfandrechte sowohl zueinander wie zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten anzugeben, soweit das an Hand der Anmeldungen und der Grundbuchauszüge möglich ist. Zwar ist im Grundbuch das Rangverhältnis der Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten zu den Pfandrechten nicht ausdrücklich festgestellt, doch ergibt sich dasselbe aus dem Vergleich der Eintragungsdaten.
Elenco-oneri in materia di realizzazione del pegno immobiliare.
Il disposto dell'art. 104 RRF cap. 2 secondo cui l'ufficio devesi rifiutare di procedere al doppio turno d'asta in mancanza di una dichiarazione del titolare dell' onere ammettemte la priorità del credito pignoratizio (disposto cui si riferisce il formulario N. 9 RRF), concerne solo il caso ove l'ufficio non abbia avuto modo di decidere, esso stesso, la questione della priorità del grado quando procedette all' allestimento del'elenco-oneri.

Seite: 71
Giusta l'art. 34 RRF, infatti, l'elenco deve indicare il grado dei diritti di pegno tra di loro e in relazione alle servitù e gli altri oneri secondo le menzioni risultanti dalle produzioni e dalle informazioni fornite dal registro fondiario. Quest'ultimo invero, non indica il grado delle servitù ed altri oneri relativamente ai diritti di pegno, ma questo grado può essere determinato in base alle date di iscrizione.

A. - La Caisse Hypothécaire de Genève est au bénéfice de deux hypothèques sur un immeuble sis à Genève et appartenant à Dame Anna Maria Heid, mariée Huber, sa débitrice. Ces hypothèques ont été inscrites au registre foncier respectivement en date des 28 février et 5 juillet 1929. La Caisse Hypothécaire a poursuivi sa débitrice et demandé la réalisation de son gage. Le 11 janvier, l'office lui a adressé l'état des charges, qui mentionnait, outre les deux hypothèques sus-indiquées, diverses servitudes ainsi qu'un droit d'usufruit en faveur de Demoiselle Florine Heid, usufruit résultant d'un acte de délivrance de legs dressé par le notaire Carteret. Cet acte, quoique transcrit au «volume des transcriptions» du registre foncier le 4 novembre 1915, n'a été inscrit au grand livre que le 3 janvier 1933.
Le 13 janvier 1933, la Caisse Hypothécaire de Genève a informé l'office qu'elle demandait la double mise à prix de l'immeuble, en application de l'art. 141 LP.
Le 14 janvier, l'office a répondu qu'il ne pouvait donner suite à cette réquisition, pour cause d'incompétence et a renvoyé la requérante à agir en conformité de l'art. 4 al. 2 des instructions figurant en tête de la formule de communication de l'état des charges, instructions ainsi conçues: «Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à défaut, ouvrir action dans les dix jours dès la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage».

Le 17 janvier, la Caisse Hypothécaire a déclaré à l'office qu'à toutes bonnes fins elle contestait que le droit

Seite: 72
d'usufruit de Delle. Heid fût antérieur à son droit de gage à elle, puis, le 20 janvier, elle a recouru à l'Autorité de surveillance en concluant à ce qu'il lui plût:
«1° prononcer l'annulation de l'état des charges communiqué le 11 janvier et de l'avis de rejet de réquisition du 14 janvier 1933,
»20 cela fait, renvoyer ledit état des charges à l'office des poursuites pour qu'il soit modifié et complété en ce sens que le rang de l'usufruit de Delle. Florine Heid soit fixé dans l'état des charges postérieurement au rang des obligations hypothécaires de la recourante.»
L'office a conclu au rejet de la plainte.
Delle. Heid a conclu dans le même sens.
B. - Par décision du 18 février 1933, l'autorité de surveillance a admis la plainte en ce sens qu'elle a annulé l'état des charges et invité l'office à dresser un nouvel état portant que les droits de la Caisse Hypothécaire sont antérieurs au droit d'usufruit de Delle. Heid.
C. - Delle. Heid a recouru à la Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral en demandant qu'il lui plaise annuler la décision de l'autorité de surveillance et confirmer celle de l'office.
Elle fait valoir que l'usufruit en question lui a été attribué en 1915 et que l'acte constitutif a fait l'objet d'une transcription, dans le volume des transcriptions, le 4 novembre de cette même année. Ce n'est qu'à la suite des poursuites de la Caisse Hypothécaire qu'elle s'est rendu compte que l'usufruit n'avait pas été régulièrement inscrit au registre foncier et du reste qu'elle a appris l'existence des hypothèques, constituées à son insu. Elle estime que c'est à bon droit que l'office ne s'est pas prononcé sur la question de l'antériorité des hypothèques par rapport à, l'usufruit.
Considérant en droit:
L'autorité de surveillance cantonale a estimé que l'office avait bien procédé en conformité des directions figurant

Seite: 73
sur la formule qui sert à la communication de l'état des charges, mais que ces directions ne correspondaient pas exactement aux prescriptions de la loi et de l'ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation des immeubles et qu'elles devaient dès lors céder le pas à ces dernières. Cette opinion est erronée. Ces directions ne font que reproduire la disposition de l'art. 104 al. 2 ORI. Mais celle-ci, de même que les directions, présuppose un état des charges régulièrement dressé et ne prescrit nullement la manière dont il doit l'être. Cette dernière question est réglée par l'art. 34 lit. b ORI qui prévoit que le rang des droits de gage les uns par rapport aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges sera indiqué «pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier ou des productions». Or, suivant la formule prescrite par l'art. 10 des Instructions générales du 7 octobre 1920 (formule No 7), le conservateur du registre foncier est précisément requis d'indiquer notamment ...b) tous les droits grevant l'immeuble, avec la mention de la date de constitution et c) les servitudes et charges foncières, avec également la mention de la date de constitution. C'est donc bien à l'office, dans la mesure où le lui permettent les productions où les renseignements fournis par le registre foncier, à fixer dans l'état des charges le rang de ces divers droits les uns par rapport aux autres. Aussi bien le registre foncier n'indique pas le rang des servitudes par rapport aux droits de gage; l'antériorité ou la postériorité de rang découle uniquement des dates auxquelles ces droits ont été constitués.
C'est d'ailleurs ainsi que l'office a procédé en l'espèce en ce qui concerne les servitudes Nos 1 et 2, et l'on ne s'explique pas qu'il n'ait pas agi de même au sujet de l'usufruit qu'il a fait figurer sous le No 3 du même chapitre, puisqu'il résultait de l'extrait qui lui avait été communiqué que l'inscription n'en avait été faite que le 3 janvier 1933, autrement dit que ce droit était d'un rang postérieur à celui des hypothèques.
Le moyen tiré du fait que l'inscription de l'usufruit était

Seite: 74
postérieure à l'annotation de la restriction prévue à l'art. 97 ORI n'est pas pertinent. Ce fait aurait pu sans doute permettre aux créanciers de contester le droit d'usufruit lui même et de demander que l'immeuble fût vendu sans qu'il fût tenu compte de cette charge, mais du moment qu'ils se contentaient de demander la double mise à prix, l'office n'avait plus qu'à prendre acte de cette renonciation. Il ressort de ce qui précède que c'est à bon droit que l'autorité de surveillance a invité l'office à compléter l'état des charges par l'indication du rang privilégié des hypothèques par rapport à l'usufruit.
La Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral suisse prononce:

Le recours est rejet