

Le second grief du recourant consiste à dire que sa qualité de beau-frère du failli et prévenu Emile Junker ne le rendait pas inapte à remplir les fonctions d'administrateur auxquelles il avait été appelé par les assemblées de créanciers dans les deux masses susindiquées. En invoquant l'opinion de Jaeger sur ce point, le recourant paraît avoir voulu se référer aux conclusions de cet auteur dans son commentaire susrappelé, sous note 1, litt. *aa*, ad art. 241; mais il semble que le recourant n'ait lu cette note que d'une façon incomplète ou qu'il l'ait mal comprise; Jaeger, en effet, admet lui-même que, si en règle générale, l'art. 10, chiff. 2 LP ne met pas empêchement à ce que l'administration d'une masse soit confiée à un parent du failli, les autorités cantonales de surveillance peuvent néanmoins annuler une pareille nomination lorsque celle-ci apparaît comme n'étant pas appropriée aux circonstances; cette interprétation de la loi se justifie d'elle-même, en sorte que l'on peut ici s'y ranger sans entrer dans d'autres développements à ce sujet. L'on peut remarquer d'ailleurs que l'Autorité cantonale bernoise n'a pas basé sa décision que sur le fait des liens de parenté existant entre le recourant et le failli Emile Junker, mais qu'elle s'est appuyée encore sur cette circonstance que les intérêts du recourant paraissaient ne pas pouvoir se concilier toujours avec ceux des deux masses, en sorte que, avec cette collision ou ce conflit d'intérêts, il y avait lieu de craindre que le recourant ne fût tenté de chercher à sauvegarder les siens propres plutôt que ceux qui lui étaient confiés par les autres créanciers.

3. La décision du 29 septembre 1905 ne pouvant ainsi être attaquée en droit, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le recours, puisque la question de savoir si cette décision était ou est justifiée *en fait*, échappe à la connaissance du Tribunal fédéral (art. 19, al. 1).

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites  
prononce :

Il n'est pas entré en matière sur le recours.

126. Arrêt du 21 novembre 1905, dans la cause  
Burmans & C<sup>ie</sup>.

Conditions sous lesquelles un locataire peut intervenir dans une poursuite en réalisation de gage dirigée contre son bailleur, pour demander que son bail soit respecté par les adjudicataires. Art. 138, ch. 3; 140 LP.

A. Par contrat de bail en date du 23 mars 1904, la société (en nom collectif, sans doute) Burmans & C<sup>ie</sup>, au Locle, a loué, pour une durée de dix ans, de Jâmes Burmans, en dite ville, les différents immeubles que celui-ci possède à la Claire, près Le Locle. Le contrat stipule qu'en cas de vente des immeubles par suite de faillite du preneur ou de saisies exercées contre lui, la société Burmans & C<sup>ie</sup> a la faculté de résilier le bail « moyennant avertissement donné pour la fin de l'année de bail suivant celle au cours de laquelle a lieu la dite faillite ou saisie », mais que « ce droit de résiliation anticipée n'appartient qu'à la société Burmans & C<sup>ie</sup> et non au bailleur ou à ses ayants droit. »

B. Les créanciers hypothécaires du bailleur ayant poursuivi la réalisation de leur gage, soit des immeubles plus haut rappelés, l'office des poursuites du Locle inséra dans les conditions de vente, sous chiff. 9, la clause suivante: « Le ou les acquéreurs devront respecter le ou les baux existants des immeubles mis en vente. »

C. Sur plainte des créanciers hypothécaires poursuivants, l'Autorité inférieure de surveillance (le Juge de Paix du Locle), par décision en date du 13 octobre 1905, ordonna que la dite clause 9 serait éliminée des conditions de vente.

D. Sur recours de la société Burmans & C<sup>ie</sup>, l'Autorité supérieure de surveillance, par décision en date du 2 novembre, confirma le prononcé de l'Autorité inférieure, ce par les motifs ci-après:

Les conditions de vente ne peuvent être attaquées que par les personnes intéressées à la poursuite, ainsi que par

celles qui ont des droits réels sur l'immeuble et qui sont invitées à produire leurs prétentions pour l'établissement de l'état des charges (art. 138, chiff. 3, 140 et 135, al. 1 LP). Les locataires ou fermiers des immeubles mis en vente, n'ayant qu'un simple droit de créance contre le propriétaire, sont des tiers que la réalisation n'intéresse point légalement, à moins qu'ils n'aient pu donner à leur bail un caractère de réalité au moyen d'une inscription dans les registres fonciers en vertu du droit cantonal (art. 281, al. 3 CO), auquel cas ce bail devrait *préalablement* figurer dans l'état des charges.

La société Burmann & C<sup>ie</sup>, au bénéfice d'un simple bail ne créant que des rapports personnels entre elle et le bailleur, est donc sans qualité pour attaquer les conditions de vente.

Au surplus, à supposer que la société Burmann & C<sup>ie</sup> eût qualité pour recourir contre la décision de l'Autorité inférieure, cette décision n'en devrait pas moins être maintenue comme parfaitement conforme à la loi. En effet, l'art. 281 CO, prévoyant le cas où la chose louée est enlevée au bailleur par suite d'exécution forcée, porte expressément que le preneur n'a pas le droit d'exiger du tiers détenteur (acquéreur) la continuation du bail, à moins que celui-ci ne s'y soit obligé.

L'office des poursuites doit arrêter les conditions de vente de la manière la plus avantageuse pour les parties intéressées à la poursuite (art. 134 LP) et ne saurait être tenu d'imposer à l'acquéreur l'obligation de respecter les baux à moins que ceux-ci n'aient pris, par l'effet d'une inscription dans les registres fonciers en vertu du droit cantonal, le caractère d'une charge foncière et ne figurent dans l'état des charges (art. 135, al. 1 LP).

E. La société Burmann & C<sup>ie</sup> déclare recourir au Tribunal fédéral, Chambre des Poursuites et des Faillites, contre cette décision en se référant purement et simplement aux moyens invoqués par elle devant l'Autorité cantonale, et en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral :

« 1<sup>o</sup> annuler comme contraires à la loi et non justifiées  
» en fait les décisions de l'Autorité inférieure de surveillance

- » des Poursuites du Locle et de l'Office cantonal de surveil-
- » lance des 13 octobre et 2 novembre 1905 ;
- » 2<sup>o</sup> ordonner que l'article 9 des conditions de vente des
- » immeubles Jâmes Burmann, tel qu'il avait été rédigé et
- » inséré dans les dites conditions par l'office des poursuites
- » du Locle, sera inséré de nouveau dans les conditions pour
- » faire partie des dites conditions de vente, dans la seconde
- » enchère des immeubles. »

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

1. L'Autorité cantonale a écarté le recours dont elle avait été nantie à l'encontre de la décision de l'Autorité inférieure, en premier lieu par des considérations qui reviennent à dire que, à supposer que la recourante eût le droit d'exiger de l'office des poursuites que celui-ci imposât à l'adjudicataire des immeubles dont s'agit l'obligation de continuer ou de respecter son bail, ce droit ne pouvait trouver son expression dans les conditions de vente sans avoir été admis d'abord, *préalablement*, dans l'état des charges dressé par l'office conformément à l'art. 140 LP.

Cette manière de voir est parfaitement conforme à la loi. En effet, en soutenant que son contrat de bail doit lui permettre d'exercer ses droits de locataire des immeubles dont s'agit non seulement envers son bailleur, mais encore envers le tiers qui pourra se porter adjudicataire de ces immeubles dans la vente que nécessite l'exécution des poursuites dirigées contre le bailleur, la recourante ne revendique pas autre chose qu'un droit sur ces immeubles, un droit de nature réelle, et elle rentre dès lors dans la catégorie des « autres intéressés » prévus à l'art. 138, chiff. 3 LP, qui, pour autant que leurs droits ne sont pas constatés dans les registres publics, sont tenus d'indiquer à l'office, dans le délai de 20 jours dès la publication de la vente, à peine de forclusion, les droits qu'ils prétendent leur compéter sur les immeubles mis en vente. La recourante eût donc pu, dans le délai sus-rappelé, faire de ses droits, réels ou prétendus, l'objet d'une revendication auprès de l'office des poursuites ; celui-ci eût dû alors, quel que fût éventuellement le mal fondé de cette

revendication, insérer cette dernière telle quelle dans l'état des charges, car il n'appartient pas à l'office de se prononcer lui-même sur le bien ou le mal fondé des revendications qui sont formulées en vertu de la sommation prévue à l'art. 138, chiff. 3; la revendication de la recourante eût été ensuite portée, au moyen de l'état des charges, à la connaissance du débiteur et des créanciers poursuivants qui, seuls, auraient eu qualité pour la contester; en cas de contestation, il eût été fait application des art. 106 et suiv., ainsi que le prescrit l'art. 140 LP (voir arrêt du Tribunal fédéral, Chambre des Poursuites et des Faillites, du 21 septembre 1904, en la cause Banque de l'Etat de Fribourg, *Rec. off. édit. sp<sup>ie</sup>*, vol. VII, N° 57, consid. 2, p. 277\*). Ce n'est qu'une fois que les droits de la recourante auraient été admis dans l'état des charges par l'absence de toute contestation de la part du débiteur et des créanciers sur la revendication de la recourante ou par l'effet d'un jugement des tribunaux que la recourante eût pu se plaindre contre l'office ou recourir contre la décision de l'Autorité inférieure de surveillance en raison des conditions de vente arrêtées, dans le cas où ces dernières auraient impliqué la méconnaissance de ses droits. Mais une fois l'état des charges établi sans que la recourante y eût été admise et sans qu'elle en eût obtenu le redressement par la voie de la plainte, en soutenant que l'office aurait indûment écarté sa revendication ou aurait négligé de tenir compte des constatations des registres publics, elle ne pouvait plus remédier à la forclusion qu'elle avait encourue par l'inobservation du délai fixé à l'art. 138, chiff. 3 LP.

Or, il résulte du dossier, notamment des constatations de faits implicites à la base de la décision de l'Autorité cantonale, que le droit de nature réelle, qu'invoque en somme la recourante n'est pas constaté par les registres publics, — que le Préposé aux poursuites n'avait donc pas à en tenir compte d'office, — que la recourante n'a pas fait de sa revendication l'objet d'une production au sens et dans le délai de l'art. 138, chiff. 3 LP, ou que cette production, si elle a

été faite, a été écartée par l'office sans que la recourante ait porté à ce sujet de plainte en temps utile conformément à l'art. 17, al. 1 et 2, — qu'ainsi l'état des charges, devenu définitif, ne fait aucune mention des prétendus droits de la recourante, — et qu'en conséquence celle-ci se trouve actuellement forclosée de tout droit d'intervenir d'une manière ou d'une autre dans la ou les poursuites dont s'agit et ne peut plus, en particulier, attaquer les conditions de vente arrêtées sous prétexte que ces conditions méconnaîtraient l'un ou l'autre de ses droits.

La décision de l'Autorité cantonale n'a donc pas été rendue contrairement à la loi, et, sur ce premier point, le recours doit être écarté comme mal fondé.

2. Le second grief de la recourante consiste à dire que la décision attaquée est injustifiée en fait. Pour autant que ce grief devrait être entendu en ce sens que la recourante conteste les constatations de faits sur lesquelles s'est basée l'Autorité cantonale, comme étant en contradiction avec les pièces du dossier, le Tribunal n'aurait pu en aborder l'examen que si la recourante eût précisé ce moyen et eût indiqué de quelles constatations de faits elle voulait parler, et quelles étaient les pièces du dossier avec lesquelles ces constatations se trouvaient en contradiction. — Pour autant, en revanche, que la recourante aurait simplement entendu dire par là qu'à défaut de la loi les faits tels qu'ils ont été constatés par l'Autorité cantonale, eussent justifié le maintien de la clause 9 des conditions de vente, parce que par exemple celles-ci eussent été alors plus avantageuses pour les intéressés, ce grief échapperait complètement à la connaissance du Tribunal fédéral (art. 19, al. 1), et la recourante n'eût d'ailleurs pas eu qualité pour le soulever.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites  
prononce :

Le recours est écarté.

\* Ed. gén. XXX, 1, N° 97, p. 575.

(Ann. d. Red. f. Publ.)