

82. Arrêt du 18 juin 1907, dans la cause **Burmann**.

Demande de **saisie complémentaire** portant sur le produit d'immeubles vendus aux enchères, **Art. 145 LP**. Le créancier peut-il, à défaut d'autres biens saisissables, exiger la saisie d'un immeuble inscrit au nom d'un tiers, mais qu'il prétend appartenir, en tout ou en partie, au débiteur poursuivi? — Système cadastral du canton de Neuchâtel.

A. — Au cours d'une poursuite dirigée contre le mari de la recourante, pour la somme de 21 491 fr. 30 c., les intimées ont fait saisir l'art. 1283 du cadastre du Locle, inscrit au chapitre de la communauté Burmann-Lobrot. Cet immeuble a été vendu en bloc avec les articles 707, 708 et 1263 du même cadastre, inscrits au chapitre de dame Burmann née Lobrot. Le produit brut de la vente de ces quatre immeubles (formant ensemble la campagne La Claire), grevés de charges diverses pour la somme de 81 722 fr. 85 c., a été de 102 000 francs. Là-dessus, 47 050 fr. ont été attribués à l'art. 1283 et 54 950 fr., aux art. 707, 708 et 1263. Déduction faite des charges, il résulta comme produit net de la vente de l'art. 1283 la somme de 9353 fr. 55 c., qui fut attribuée aux sœurs Burmann, et comme produit net de la vente des art. 707, 708 et 1263 la somme de 10 923 fr. 60 c., qui fut attribuée à dame Burmann née Lobrot.

B. — Les sœurs Burmann ont tout d'abord demandé par voie de recours aux autorités de surveillance, à être colloquées aussi sur la somme de 10 923 fr. 60 c., produit de la vente des immeubles inscrits au chapitre de dame Burmann-Lobrot. Cette demande ayant été écartée, elles introduisirent devant les tribunaux civils, apparemment sans davantage de succès, une « action en rectification de l'état de collocation », tendant au même but. Enfin elles ont requis la saisie de la somme de 10 923 fr. 60 c. ci-dessus.

Cette saisie leur a été refusée par l'office des poursuites, ainsi que par l'autorité inférieure de surveillance. Par contre l'autorité cantonale de surveillance a, par décision du 19

mars 1907, admis le recours dirigé contre ce refus et ordonné à l'office des poursuites de procéder à la saisie de la susdite somme de 10 923 fr. 60 c.

C. — C'est contre cette dernière décision que dame Burmann-Lobrot a recouru, à son tour, à la Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral, en demandant l'annulation de la décision attaquée ainsi que de la saisie opérée le 17 avril 1907 ensuite de cette décision.

D. — Le juge délégué du Tribunal fédéral a demandé à l'autorité cantonale de surveillance des explications sur les points suivants :

1° Quels sont les motifs invoqués par les sœurs Burmann pour prétendre que le débiteur poursuivi est en réalité propriétaire des immeubles inscrits au chapitre de sa femme?

2° S'il s'agit d'une donation déguisée entre époux, le transfert de propriété est-il absolument nul *en droit neuchâtelois*, ou bien le mari ou ses ayants-droit ont-ils seulement une action en annulation de l'acte transférant la propriété à la femme?

3° Quelle est en droit neuchâtelois la portée de l'inscription au registre foncier? Cette inscription transfère-t-elle la propriété, ou le transfert de propriété s'opère-t-il en dehors de l'inscription? (Voir l'arrêt du Tribunal fédéral du 19 mars 1904, en la cause Bienz, édit. spéc. 7 N° 21, ou éd. gén. 30 I, page 226.)

A ces questions l'autorité cantonale a répondu comme suit :

Ad 1 : « Nous ne connaissons pas exactement l'argumentation des sœurs Burmann, qui ne sera développée, le cas échéant, que dans l'action judiciaire. — Mais voici quelle doit être cette argumentation, telle que notre connaissance des faits nous permet de la prévoir.

» Toutes les acquisitions que, dans notre régime légal, les époux font à titre onéreux depuis le mariage, se font au profit et aux risques de la communauté.

» Art. 1153 code civil. Toute acquisition mobilière ou immobilière, toute constitution de créance active, faite pendant la durée du mariage, est réputée faite au profit de

» la communauté, alors même que le mari serait seul intervenu dans l'acte. »

» Mais, exceptionnellement, les acquisitions à titre onéreux faites pendant le mariage peuvent entrer dans la fortune propre de l'un ou l'autre époux, en lieu et place des biens personnels disparus, et demeurer en dehors de la communauté, si ces acquisitions ont été faites en remploi.

» Art. 1154 Cc. Si cependant l'acquisition immobilière a été payée, en tout ou en partie, avec des deniers propres de l'un des époux, et si d'ailleurs cette provenance des fonds a été formellement exprimée dans l'acte, l'immeuble acquis demeurera bien propre de cet époux, dans la proportion des deniers employés à cette acquisition. »

« Art. 1155 Cc. La déclaration du mari que l'acquisition est faite des deniers propres de la femme est insuffisante pour attribuer à celle-ci la propriété si son acceptation n'est en outre expressément énoncée dans l'acte. A défaut de cette acceptation l'acquisition est faite au profit de la communauté. »

« Ainsi, pour qu'une acquisition au cours du régime légal soit faite non pour la communauté, mais pour l'un des époux, il faut deux conditions, l'une matérielle, l'autre formelle. La condition matérielle, c'est que le prix de l'acquisition soit tiré réellement de la fortune personnelle de l'époux qui prétend acquérir pour son compte, et la condition formelle, c'est que cette provenance du prix soit formellement énoncée dans l'acte.

» Or, les immeubles de *La Claire* portés au chapitre de Mme Burmann-Lobrot sont des immeubles acquis par elle en remploi, et payés, aux termes de l'acte, des deniers propres de Mme Burmann. Mais, si la condition formelle d'une acquisition en remploi est incontestablement remplie, cela ne signifie point que la condition matérielle le soit aussi. Il ne suffit pas, pour que Mme Burmann soit devenue propriétaire des dits immeubles, qu'elle ait déclaré vouloir les acquérir en propre et les payer de deniers à elle propres : il faut encore qu'effectivement elle les ait

» payés de ses deniers propres (Art. 1154). Si donc les sœurs Burmann parviennent à démontrer qu'en fait, malgré les déclarations de Mme Burmann-Lobrot, les immeubles dont il s'agit n'ont pas été payés au moyen d'argent provenant de la fortune personnelle de Mme Burmann-Lobrot, elles feront tomber l'apparence trompeuse de l'acquisition en remploi, et alors on rentre dans la règle générale de l'art. 1153, c'est à dire que ces immeubles, au vrai, ont été acquis au profit de la communauté, et peuvent, par conséquent, être saisis dans des poursuites dirigées contre le mari seul, la femme ne pouvant soustraire à l'exécution des créanciers du mari que ses biens propres (voir loi cant. d'exécution du 21 mai 1891, art. 38 et 39).

» Les motifs que les sœurs Burmann peuvent (et doivent) invoquer pour contester la propriété de Mme Burmann-Lobrot sur les immeubles inscrits au chapitre cadastral de celle-ci, se réduisent donc, croyons-nous, à cette allégation : Il n'est pas vrai que ces immeubles aient été payés des deniers propres de Mme Burmann. »

Ad 3 : » Cette question est résolue dans ce dernier sens par l'art. 80 de la loi sur le cadastre du 29 juin 1804 :

» Art. 80. Le cadastre fera foi, en faveur de celui qui y est inscrit, contre la personne qui, se prétendant propriétaire, en tout ou en partie, de l'immeuble litigieux, ne justifierait de son droit ni par un titre régulier de propriété, ni par la prescription qu'elle aurait acquise conformément au droit civil.

» En aucun cas, l'inscription au cadastre ne pourra couvrir les vices du titre en vertu duquel elle aura été opérée. »

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — Il y a lieu de remarquer tout d'abord qu'il s'agit en l'espèce d'une demande de saisie complémentaire dans le sens de l'art. 145 LP, justifiée en principe puisque après la saisie et la réalisation de l'immeuble N° 1283, les sœurs Burmann sont restées à découvert.

Cette demande de saisie complémentaire porte sur le produit d'immeubles inscrits au chapitre de dame Burmann née

Lobrot, et vendus aux enchères publiques en même temps que d'autres immeubles, inscrits au chapitre de la communauté Burmann-Lobrot, lesquels étaient seuls saisis. Le sort que paraît avoir eu la « demande en rectification de l'état de collocation », introduite par les sœurs Burmann, ne peut donc influer en rien sur le sort du présent recours ; il est d'ailleurs difficile de concevoir comment une action en rectification d'un état de *collocation* a pu être introduite au sujet d'un objet qui n'a même pas encore été *saisi*.

En revanche, la question de savoir si la somme litigieuse peut être saisie ou non, dépend de celle de savoir si, en admettant que les immeubles inscrits au chapitre de dame Burmann née Lobrot n'aient pas été vendus aux enchères, ces immeubles *pouvaient être saisis*. En termes plus généraux, il s'agit de savoir si, à défaut d'autres biens saisissables, le créancier peut exiger la saisie d'un immeuble inscrit au nom d'un tiers, mais qu'il prétend appartenir en réalité, en entier ou du moins en partie, au débiteur poursuivi. Si cette question était résolue par la négative, le recours de dame Burmann-Lobrot devrait être déclaré fondé ; si elle est résolue affirmativement, le recours doit être écarté.

2. — La saisie ne devant porter en principe que sur des objets appartenant au débiteur, il est clair qu'un immeuble inscrit au nom d'un tiers ne pourrait pas être saisi sous le régime d'un système cadastral qui ne permettrait en aucun cas d'attaquer la validité d'une inscription. Mais d'après les explications fournies en l'espèce par l'autorité cantonale de surveillance, tel n'est pas le cas du système cadastral du canton de Neuchâtel : l'inscription au cadastre n'établit qu'une présomption en faveur de la personne qui y est indiquée comme propriétaire.

Cela étant, il y a lieu d'examiner si la présomption résultant de l'inscription au cadastre est assez forte pour empêcher la saisie d'un immeuble inscrit au nom d'un tiers.

3. — D'une façon générale la LP, en permettant la saisie d'objets revendiqués par des tiers, au lieu de n'accorder que la saisie des prétentions que le débiteur peut avoir sur ces

objets, « Anspruchspfändung », n'a ni imposé le devoir ni accordé le pouvoir au préposé d'examiner, même superficiellement et à titre purement provisoire, le bien fondé de la revendication : à défaut d'autres objets saisissables, il est, en principe, tenu de saisir même un objet qui n'appartient vraisemblablement pas au débiteur, mais que le créancier *prétend* lui appartenir, et il ne doit refuser de saisir un objet dont la saisie est demandée par le créancier, que s'il résulte des déclarations de ce dernier lui-même qu'il ne peut être question d'un droit de propriété du débiteur sur l'objet litigieux (par exemple lorsque le créancier demande la saisie d'une chose mobilière qu'à son dire le débiteur aurait achetée mais dont il n'aurait pas encore pris possession).

C'est ainsi qu'il a toujours été reconnu qu'un objet *mobilier* revendiqué par un tiers peut et doit être saisi même dans le cas où le tiers peut invoquer, comme présomption de propriété, la circonstance qu'il est en possession de la chose : il n'est tenu compte de cette présomption qu'en ce sens que dans un pareil cas le déplacement de l'objet saisi ne peut pas être demandé (voir RO 22 N° 108 et 149 ; 31 I N° 121 [édit. spéc. 8 N° 63], ainsi que l'arrêt du Tribunal fédéral du 30 avril 1907, en la cause Volluz, consid. 3).

4. — L'application de ce principe au cas d'un *immeuble* inscrit au nom d'un tiers, conduit à admettre la saisie d'un pareil immeuble malgré la présomption existant en faveur du tiers.

Cette saisie a toujours été admise par le Tribunal fédéral (voir par exemple RO 29 I p. 53, édit. spéc. 6 N° 31), hormis le cas où des déclarations du créancier lui-même, il résultait qu'il ne pouvait être question d'un droit de propriété du débiteur sur les immeubles litigieux (voir par exemple RO 30 I N° 40, édit. spéc. 7 N° 21).

Il n'y a pas de motifs suffisants de s'écarter de cette jurisprudence. S'il est vrai que la saisie d'immeubles inscrits au nom d'un tiers peut avoir pour ce dernier de grands inconvénients (en l'empêchant d'aliéner l'immeuble), il faut remarquer d'autre part que la saisie d'un objet *mobilier* en mains

d'un tiers qui s'en prétend propriétaire, présente des inconvénients analogues puisque, aux termes de l'art. 98 al. 2, L P, le tiers détenteur entre les mains duquel les choses saisies ont été laissées, est tenu « de les représenter en tout temps », c'est-à-dire qu'il ne peut pas s'en dessaisir. Or de même que l'inscription au registre foncier correspond, en matière d'immeubles, à la possession, en matière de meubles, de même l'impossibilité de faire opérer le transfert d'un immeuble, correspond exactement à l'impossibilité de se dessaisir d'une chose mobilière.

5. — La nécessité d'admettre la saisie d'immeubles inscrits au nom d'un tiers et, d'une façon générale, la saisie d'objets au sujet de la propriété desquels il existe une présomption en faveur d'un tiers, résulte aussi de la circonstance que si l'on n'admettait pas une pareille saisie, les créanciers n'auraient, en dehors des cas tombant sous le coup de l'action révocatoire, aucun moyen de faire établir que tel objet en possession d'un tiers ou inscrit au nom d'un tiers appartient en réalité au débiteur. Ce moyen existe dans les systèmes d'exécution qui n'admettent, en ce qui concerne les choses détenues par des tiers, que le droit du créancier de faire saisir la *prétention* du débiteur: le créancier n'a qu'à se faire adjuger cette prétention, pour pouvoir attaquer le tiers. A plus forte raison le créancier doit avoir un moyen d'attaquer le tiers, sous un régime qui, comme celui de la loi suisse, permet de faire saisir la chose elle-même: ce moyen consiste précisément en la *saisie*, suivie de la procédure prévue à l'art. 109.

6. — En l'espèce il ne résulte nullement des déclarations des créancières qu'il ne puisse être question d'un droit de propriété de leur débiteur James Burmann ou du moins de la communauté Burmann-Lobrot sur le produit des immeubles N^{os} 707, 708 et 1263, inscrits au chapitre de dame Burmann née Lobrot. Au contraire, d'après les explications fournies par l'autorité cantonale de surveillance, un pareil droit de propriété existerait, à condition seulement qu'il soit vrai que ces immeubles, acquis sous le régime légal de la

communauté de biens, n'ont pas été payés des deniers propres de la recourante ainsi que l'énonce l'acte de vente, mais qu'au contraire, ils ont été payés des deniers du mari ou du moins de ceux de la communauté. En effet, d'après le droit civil neuchâtelois, les immeubles acquis pendant la durée de la communauté appartiennent en principe à celle-ci; ils n'appartiennent exclusivement à l'un ou l'autre des époux qu'à condition qu'ils aient été payés des deniers propres de cet époux et que ce fait ait été signalé dans l'acte. C'est la première de ces deux conditions qui, d'après les créancières, ferait défaut dans l'espèce.

Il n'a pas été établi que dans un pareil cas de simulation en faveur de l'un des époux, le droit neuchâtelois prévoit une procédure spéciale permettant aux créanciers de l'autre époux de faire constater que l'immeuble en question a été payé, en entier ou du moins en partie, des deniers propres de leur débiteur. D'autre part il est évident que l'action révocatoire prévue par le législateur fédéral ne sera dans la plupart des cas d'aucune utilité aux créanciers. Ceux-ci n'auraient donc, si l'on n'admettait pas la saisie de l'immeuble litigieux, aucun moyen sûr de faire constater un fait qui d'après le droit civil, est décisif en ce qui concerne la question de propriété.

Dans ces conditions, la saisie du produit des immeubles litigieux n'est non seulement *admissible*, d'après ce qui a été dit au considérant 3 ci-dessus, mais elle est *nécessaire* en vue de la décision judiciaire à intervenir au sujet de la propriété des immeubles litigieux.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce:

Le recours est écarté.