

ner quelques frais, on peut admettre que la somme allouée de 200 fr. correspond à peu près au préjudice réel. En tout cas la détermination de ce chiffre par les instances cantonales ne peut certainement pas être considérée comme impliquant une erreur de droit et leur jugement doit dès lors être confirmé.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours formé par Ch.-Marc Favre contre les arrêts de la Cour de justice civile de Genève des 28 mars et 16 mai 1896 est écarté dans le sens des considérants qui précèdent.

C. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer.

Arrêts de la Chambre des poursuites et des faillites.

147. *Arrêt du 7 juillet 1896 dans la cause
Bloch et Röthlisberger.*

I. Dans une poursuite exercée contre S. Röthlisberger, à Nyon, par un créancier hypothécaire en premier rang, l'office des poursuites de Nyon annonça au débiteur et à Bloch, créancier hypothécaire en second rang, que la vente des immeubles saisis, taxés 78 000 fr., aurait lieu le 16 mai 1896.

II. Les 22 et 23 avril 1896, Bloch et Röthlisberger demandèrent à l'autorité inférieure de surveillance, par deux plaintes identiques, d'annuler la taxe et d'en ordonner une nouvelle. Ils soutenaient que l'office n'avait pas opéré en connaissance de cause, que la taxe de 78 000 fr. était dérisoire et n'atteignait pas même le montant de la première hypothèque, que les immeubles étaient taxés au cadastre 172 000 fr.

L'autorité inférieure de surveillance, après avoir entendu le préposé, écarta ces plaintes. Elle considérait que l'art. 140, al. 3, de la loi sur la poursuite ne permettait pas de recourir à l'autorité de surveillance contre la taxe d'immeubles dont la vente est requise; que cette taxe était d'ailleurs sans importance pour les créanciers hypothécaires; qu'ils pouvaient,

en effet, toujours, en misant, sauvegarder leurs droits ; qu'en autorisant le débiteur ou les créanciers à provoquer une deuxième et ultérieure taxe, on leur permettrait de retarder indéfiniment la vente et de rendre inapplicable l'art. 133 de la loi sur la poursuite.

III. Les 5 et 6 mai 1896, Bloch et Röthlisberger déférèrent cette décision, dans deux recours pareils, à l'autorité de surveillance. Ils reprenaient leurs conclusions précédentes : si l'art. 140, al. 3, de la loi sur la poursuite ne prévoit pas une nouvelle taxe, il ne s'y oppose pas ; l'art. 17 est applicable ; dans l'espèce, la taxe n'a pas atteint le montant de la première hypothèque et un spéculateur pourrait ainsi, par une surenchère minime, se faire adjuger l'immeuble.

Le 12 mai 1896, le président de l'autorité supérieure de surveillance ordonna la suspension de la vente jusqu'à droit connu.

Par décision du 25 mai 1896, l'autorité supérieure de surveillance écarta la double plainte Bloch et Röthlisberger en considérant qu'une première estimation avait eu lieu lors de la saisie ; que l'art. 140 ne prévoit ni un recours contre la taxe faite par le préposé après la réquisition de vente, ni une deuxième ou ultérieure taxe des immeubles dont la vente est requise et publiée ; que cette taxe n'est pas même communiquée au débiteur ; qu'il n'est informé que de l'état des charges, contre lequel il peut, comme le saisissant, faire opposition ; que la taxe est en revanche communiquée aux créanciers hypothécaires, afin qu'ils soient mis en mesure d'assister à la vente et, en misant, de sauvegarder leurs intérêts si leurs créances ne sont pas préférables à celles du saisissant ; qu'une deuxième taxe pourrait rendre inapplicable l'art. 133 de la loi sur la poursuite.

IV. Ce prononcé a fait l'objet d'un recours de Bloch et Röthlisberger, du 3 juin 1896. Les plaignants concluent à l'annulation de la décision cantonale et reprennent les moyens développés précédemment en insistant sur le dommage que subirait, vu la modicité de l'estimation, tant le créancier hypothécaire en deuxième rang que ceux de rang postérieur, notamment la femme du débiteur.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — Il ne s'agit pas de rechercher si l'estimation à laquelle l'office a fait procéder est exacte. Cette question, de simple fait, échapperait d'ailleurs à l'appréciation du Tribunal fédéral (Archives, 1, 53, recours Winkler).

2. — Le recours soulève uniquement une question de droit, à savoir : L'estimation à laquelle l'office a fait procéder aux termes de l'art. 140, al. 3, de la loi sur la poursuite, est-elle parmi les mesures qui, en vertu de la disposition générale de l'art. 17, al. 1^{er}, de la même loi, peuvent être déférées à l'autorité de surveillance ? Il y a lieu de remarquer que l'art. 17, réservant seulement les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, statue qu'il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Le texte allemand, plus catégorique encore, dit que, sauf les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte contre toute mesure (*gegen jede Verfügung*) d'un office, si elle est contraire à la loi ou n'apparaît pas comme justifiée en fait.

A l'encontre de la thèse du prononcé cantonal, la question posée par les recourants doit se résoudre affirmativement, bien que la possibilité d'une plainte ne soit pas expressément prévue à l'art. 140.

3. — Tout d'abord, l'estimation à laquelle l'office fait procéder en vertu de l'art. 140 de la loi sur la poursuite, doit être envisagée comme une mesure de cet office au sens de l'art. 17.

En effet, la loi ne dit nulle part que le préposé sera lié par l'estimation des experts. Il est dans la nature des choses qu'il puisse rectifier une taxation qui lui paraîtrait erronée ensuite du dol ou de l'ignorance des personnes auxquelles il l'a confiée. Cette rectification ne s'imposera d'ailleurs à lui que lorsque la taxation lui paraîtra entachée d'une erreur considérable.

Il importe peu d'ailleurs que l'art. 140 dispose : « l'office fait procéder », et non « l'office procède » à l'estimation. Dans le cas de l'art. 97 et dans celui de l'art. 227, la loi autorise le préposé à faire l'estimation lui-même. On ne voit

pas pourquoi il ne pourrait agir pareillement dans l'hypothèse de l'art. 140 et pourquoi il serait ici forcé de charger de l'estimation une tierce personne. Les termes de l'art. 140 ne s'opposent du reste pas à ce que le préposé se charge lui-même de taxer l'immeuble. C'est bien de cette idée que partent MM. Brüstlein et Rambert lorsqu'ils déclarent que, « l'immeuble ayant fait l'objet d'une première estimation au moment de la saisie, il n'est pas nécessaire de procéder à une estimation nouvelle, s'il n'est intervenu aucune circonstance de nature à modifier la valeur du fonds. » (Commentaire, p. 188.)

4. — L'estimation est non seulement une mesure de l'office au sens de l'art. 17, mais elle constitue une mesure d'une importance si considérable qu'elle ne saurait être abandonnée à la décision souveraine et définitive du préposé. Elle exerce une influence très sensible sur les procédés ultérieurs de l'office. Elle peut léser gravement les intérêts du débiteur et des créanciers. Ainsi, d'une part, une taxe trop élevée rendra nécessaire une seconde vente qui aurait peut-être pu être évitée. Il peut en résulter aussi que des objets qui auraient dû être compris dans une première saisie ne le soient pas, et puissent au contraire être saisis dans la suite au profit des saisissants postérieurs au détriment des créanciers antérieurs. D'autre part, une taxe trop basse peut donner lieu à une vente au-dessous du prix qui lèse les créanciers et compromet l'honneur et la situation matérielle du débiteur. C'est par sollicitude pour les intéressés que le législateur a prévu la possibilité d'une seconde enchère. Il est inadmissible que le bénéfice de cette seconde vente puisse être compromis par une estimation arbitraire du préposé.

On ne saurait soutenir que, précédée d'une taxation lors de la saisie (art. 97 LP.) ou lors de la prise d'inventaire (art. 227), l'estimation prévue à l'art. 140 est dépourvue d'utilité et d'importance. Elle revêt au contraire une utilité et une importance toute particulière du fait qu'elle est opérée sur la base de l'état des charges, lequel vient seulement d'être dressé et a révélé les charges, précédemment inconnues, qui diminuent la valeur de la propriété. L'esti-

mation ordonnée par l'art. 140 est la seule qui embrasse tous les éléments de taxation.

Il ressort d'ailleurs de l'historique de l'art. 140 que c'est bien là la raison d'être de cette estimation.

De ce que l'art. 140 ordonne la communication de l'estimation aux seuls créanciers hypothécaires, on ne saurait conclure qu'elle est dépourvue d'intérêt général et intéresse uniquement ces créanciers. Ce n'est qu'en second débat, alors que la disposition touchant l'estimation existait déjà dans le projet, que l'on ajouta celle ordonnant communication de cette estimation aux créanciers hypothécaires. Ainsi ces derniers se trouvent au bénéfice d'un surcroît de protection. Mais l'estimation n'en intéresse pas moins le débiteur et les autres créanciers.

5. — Enfin, on ne saurait dire que le recours contre l'estimation est inadmissible par le motif qu'il peut entraîner des délais contraires à l'art. 133 de la loi sur la poursuite, qui ordonne la vente des immeubles dans les deux mois dès la réquisition de vente.

D'une manière générale, les délais fixés par la loi pour l'accomplissement d'un procédé n'excluent pas la faculté de se plaindre de ce procédé. Ainsi le recours est admis contre diverses mesures qui doivent, d'après la volonté expresse du législateur, être exécutées dans un délai fixe. Si l'estimation est inexacte, le préposé n'en sera pas chargé à nouveau ; mais elle sera redressée par l'instance supérieure (art. 21 LP.). Au demeurant, le recours n'a d'effet suspensif que s'il en est ordonné ainsi par l'autorité appelée à statuer ou par son président (art. 36). La loi a ainsi prévenu les retards injustifiés.

Par ces motifs,

la Chambre des poursuites et des faillites
prononce :

Le recours est déclaré fondé, en ce sens que l'autorité cantonale de surveillance est invitée à se prononcer sur l'estimation des immeubles mis en vente.