

et recours des 7 et 20 septembre 1921. — L'autorité cantonale de surveillance a conclu au rejet du recours.

*Considérant en droit :*

Le canton du Valais n'a pas fait usage de la faculté que lui accordait l'art. 27 LP d'organiser la représentation professionnelle des parties devant les offices et les autorités de poursuite, et il n'a pas réservé cette mission aux seuls avocats patentés. Le droit d'agir au nom d'autrui par voie de plainte n'étant ainsi pas lié à l'exercice du barreau, l'autorité de surveillance ne pouvait sans arbitraire interdire à un citoyen de signer des mémoires pour la raison qu'il serait suspendu de sa charge d'avocat. La procédure de recours aux autorités de surveillance est en effet une procédure fédérale, soumise aux règles générales de la législation fédérale et au contrôle du Tribunal fédéral, qui a décidé, par exemple, que les plaintes ne devaient pas être écartées d'office pour défaut de procuration du mandataire (Archiv f. Schuldbetreibung und Konkurs III, Nr. 88). Sous réserve du pouvoir réglementaire attribué aux cantons par l'art. 27 LP, la représentation habituelle des créanciers est ouverte de par la loi à tout individu possédant l'exercice des droits civils. Dans l'état actuel de la législation valaisanne, les incapacités frappant les avocats et les restrictions apportées par les lois cantonales à l'exercice de leur profession devant les tribunaux cantonaux, ne sauraient déployer leur effet en matière de poursuite et de faillite. Toute autre solution irait à l'encontre du texte et de l'esprit de la loi fédérale.

*La Chambre des Poursuites et Faillites prononce :*

Le recours est admis et la décision attaquée annulée, en ce sens que les autorités de surveillance du Canton du Valais sont invitées à entrer en matière sur les plaintes adressées le 7 septembre 1921 par les recourants à l'autorité de surveillance du district d'Entremont au nom de Maurice Troillet-Albrecht et consorts.

41. **Entscheid vom 7. November 1921**

i. S. **A.-G. Axa.**

OR Art. 230 : Anfechtung einer Zwangsversteigerung. Anwendbarkeit des Art. 17 Abs. 2 SchKG auf die Fristberechnung (Erw. 1). Legitimation der Konkursverwaltung (Erw. 2). Anfechtungstatbestand (Erw. 3).

A. — Der in Konkurs geratene Samuel Plüss-d'Aujourd'hui in Basel war zusammen mit seiner Ehefrau Eigentümer der Grundstücke Nr. 644<sup>2</sup> = Neuweilerstrasse 18, 2514<sup>2</sup> = Neuweilerplatz 7, die vom Konkursamt unter Beiziehung von Sachverständigen auf 40,000 bzw. 65,000 Fr. geschätzt wurden, und Nr. 2592<sup>1</sup> an der Neuweilerstrasse. Auf dem Grundstück Neuweilerstrasse 18 lasteten ausser öffentlich-rechtlichen Grundlasten im Betrage von 780 Fr. 40 Cts. eine von Witwe Merk-d'Aujourd'hui, einer Tante des Gemeinschuldners, H. Wüthrich-Plüss, seinem Schwager, und Jean Fankhauser-Thommen, dem früheren Eigentümer, verbürgte Grundpfandverschreibung von 69,000 Fr., bzw. mit Zinsen rund 74,000 Fr., auf dem Grundstück Neuweilerplatz 7 eine Grundpfandverschreibung 1. Ranges der Basellandschaftlichen Hypothekenbank von 56,000 Fr., bzw. mit Zinsen rund 62,000 Fr., und eine von Witwe Merk und H. Wüthrich verbürgte Grundpfandverschreibung 2. Ranges der Handwerkerbank Basel von 31,000 Fr. bzw. mit Zinsen rund 33,000 Fr., auf dem Grundstück Nr. 2592<sup>1</sup> an der Neuweilerstrasse Hypothekarforderungen der Basler Kantonalbank und des R. Aichner Sohn von rund 8500 bzw. 2500 Fr., ausserdem auf allen drei Grundstücken im letzten Rang ein Schuldbrief des Eidgenössischen Ernährungsamtes von rund 31,000 Fr.

Um dem Gemeinschuldner und seiner Familie die Weiterexistenz zu ermöglichen, gründeten einige ihm nahestehende Personen die Aktiengesellschaft Axa, die

mit dem aus der Konkursmasse erworbenen Geschäftsinventar in den ihr vom Konkursamt bis zur Versteigerung unentgeltlich überlassenen Liegenschaften dessen Geschäft weiterbetrieb. Am 20. Mai schloss die Axa A.-G. mit Witwe Merk und Wüthrich folgende mit « Verpflichtung » überschriebene Vereinbarung ab :

« Sofern die Axa A.-G. an der konkursamtlichen Gant die Liegenschaften Sektion II Parzellen 644<sup>2</sup>, 2514<sup>2</sup> und 2592<sup>1</sup> ersteigert, so verpflichten sich die Unterzeichneten für die von der Axa A.-G. auf den vorgenannten Liegenschaften aufzunehmenden Hypotheken bis zum Betrage von einhundertzweiundachtzigtausend Franken (182,000 Fr.) auf die Dauer von zehn (10) Jahren Solidarbürgschaft zu leisten.

» Dagegen verpflichtet sich die Axa A.-G., sofern sie die Liegenschaften ersteigert, die von Frau Witwe Merk-d'Aujourd'hui und Herrn Hans Wüthrich-Plüss dem Herrn S. Plüss-d'Aujourd'hui verbürgten Hypothekarforderungen samt den aufgelaufenen Zinsen und Kosten gänzlich rechtzeitig auf eigene Rechnung zu bezahlen und zwar auch in dem Falle, dass die Axa A.-G. die oben angegebenen Liegenschaften unter der hypothekarischen Belastung an sich bringen sollte, und ohne dass ihr dadurch ein Rückforderungsrecht an die beiden genannten Bürgen zustehen würde. Dafür gehört eine auf eine allfällige Pfandausfallforderung der Bürgen entfallende Konkursdividende im Konkurs S. Plüss der Axa A.-G. »

Ebenso schloss die Axa A.-G. am 25. Mai eine im übrigen wesentlich gleichlautende Vereinbarung mit Fankhauser ab, wonach dieser sich für den Fall, dass die Axa A.-G. an der konkursamtlichen Gant die Liegenschaft Parzelle 644<sup>2</sup> Neuweilerstrasse 18 ersteigere, verpflichtete, « in solidarischer Verbindung » mit Witwe Merk und Wüthrich für die von der Axa A.-G. auf dieser Liegenschaft aufzunehmenden Hypotheken bis zum Betrage von 74,500 Fr. auf die Dauer von zehn

Jahren Solidarbürgschaft zu leisten. Am 7. Juni sodann ersuchte die Axa A.-G. unter Hinweis darauf, dass sie die Liegenschaften erwerben werde, sofern sie zum Betrag der hypothekarischen Belastung ausgenommen den Schuldbrief des Eidgenössischen Ernährungsamtes erhältlich seien, für diesen Fall bei der Basler Kantonalbank um Bewilligung einer von Witwe Merk, Wüthrich und Fankhauser zu verbürgenden Hypothek von 70,000 Fr. im 1. Rang auf Parzelle 644<sup>2</sup> Neuweilerstrasse 18 und einer von Witwe Merk und Wüthrich zu verbürgenden Hypothek von 10,000 Fr. im 1. Rang auf Parzelle 2592<sup>1</sup>; doch scheint dieses Gesuch nicht erledigt worden zu sein. Als sich der Vizedirektor der Bank, Dr. Hedinger, zu der auf den 30. Juni anberaumten zweiten Steigerung der Liegenschaften einfand, sagte ihm der Präsident des Verwaltungsrates der Axa A.-G., Advokat Dr. Ronus, diese werde die Liegenschaft ersteigern, die Bank brauche kein Angebot zu machen, und garantierte ihm auf Befragen persönlich dafür, dass die Bank nicht zu Verluste komme. Da sonst niemand Angebote machte, erteilte das Konkursamt den Zuschlag für Parzelle 644<sup>2</sup> = Neuweilerstrasse 18 um 65,000 Fr., für Parzelle 2514<sup>2</sup> = Neuweilerplatz 7 um 40,000 Fr. und für Parzelle 2592<sup>1</sup> um 11,300 Fr. an die Axa A.-G. Am 7. Juli bewilligte die Basler Kantonalbank die nun definitiv nachgesuchten Hypotheken, diejenige auf Parzelle 2592<sup>1</sup> freilich nur im Betrage von 8000 Fr., jedoch ohne Bürgschaft, mit dem Beifügen: « Auszahlung beider Kapitalien sofort unter Verrechnung der bisherigen Hypotheken Plüss... » Ferner ersuchte die Axa A.-G. die Basellandschaftliche Hypothekenbank, ihre Hypothek von 58,000 Fr. auf Parzelle 2514<sup>2</sup> = Neuweilerplatz 7 « auf sie zu übertragen », und die Handwerkerbank Basel um ein Darlehen von 31,000 Fr. gegen 2. Hypothek (mit Vorgang von 58,000 Fr.) auf der gleichen Liegenschaft und Bürgschaft von H. Wüthrich und Witwe Merk mit dem

Beifügen : « Die Auszahlung des Darlehens hätte unter Verrechnung Ihres bisherigen Darlehens an Herrn S. Plüss zu erfolgen. Die aufgelaufenen Zinsen werden bar bezahlt. » Beiden Gesuchen wurde entsprochen. Am 26. September brachte die Axa A.-G. dem Konkursamt « Entlastungserklärungen » des kantonalen Baudepartements und der drei Banken bei, wonach sie sich für ihre Hypothekenforderungen an den Gantkäufer zu halten erklären und, soweit sie durch den Pfanderlös gedeckt werden, das Konkursamt entlasten. Die Entlastungserklärungen der Basler Kantonalbank und der Handwerkerbank Basel enthalten folgende Klausel : « Soweit vorgenannte Forderung durch den Pfanderlös nicht gedeckt ist, zediert sie dieselbe an die Axa A.-G. in Basel », die erstere mit dem Beifügen : « ohne jede Garantie. »

B. — Darauf stellte das Konkursamt am 6. Oktober namens der Konkursmasse Samuel Plüss, sowie des Kantons Basel-Stadt bei der Aufsichtsbehörde das Gesuch um Aufhebung der von ihm in Bezug auf die Liegenschaften 644<sup>2</sup> = Neuweilerstrasse 18 und 2514<sup>2</sup> = Neuweilerplatz 7 der Axa A.-G. erteilten Zuschlages gemäss Art. 230 OR, 136 *bis* und 259 SchKG. Zur Begründung wies es auf die oben mitgeteilten, von ihm damals freilich nur teilweise gekannten, im übrigen aber vermuteten Tatsachen hin und führte u. a. weiter aus : Die Konkursmasse Plüss sei zur Anfechtung der Steigerung legitimiert, weil das formelle Angebot bei der Steigerung um rund 61,500 Fr. niedriger war als der von der Axa A.-G. effektiv bezahlte Kaufpreis, und weil infolgedessen Pfandausfallforderungen in diesem Betrage entstanden, für welche die Axa A.-G. zum Nachteil aller andern Gläubiger 5. Klasse an der Konkursdividende partizipieren möchte, der Kanton Basel-Stadt aber, weil sein Anspruch an Gebühren und Handänderungssteuer durch das niedrige Angebot geschmälert werde. Dem Konkursamt sei erst aus einer

am 5. Oktober mit Dr. Ronus gepflogenen Unterredung zur Kenntnis gekommen, dass ein *pactum de non licitando* vorliege, weshalb die Beschwerdefrist erst mit diesem Tage zu laufen begonnen habe, und es sei überhaupt erst am 26. September durch die Vorlegung der Zessionen auf die Sache aufmerksam geworden.

C. — Durch Entscheid vom 18. Oktober hat die Aufsichtsbehörde des Kantons Basel-Stadt die Beschwerde gutgeheissen und den Zuschlag in Bezug auf die bei den Liegenschaften Neuweilerstrasse 18 und Neuweilerplatz 7 aufgehoben.

D. — Diesen Entscheid hat die Axa A.-G. am 20. Oktober an das Bundesgericht weitergezogen mit dem Antrag auf Aufhebung desselben und Abweisung der Beschwerde des Konkursamtes.

*Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung :*

1. — Der Zeitpunkt, in welchem die zehntägige Frist zu laufen beginnt, innert welcher gemäss Art. 230 OR die Zwangssteigerung bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden kann, wenn in rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstossender Weise auf deren Erfolg eingewirkt worden ist, ist im Gesetz nicht bestimmt, und es fragt sich daher in erster Linie, ob Art. 17 Abs. 2 SchKG, wonach die Beschwerde binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis hat — der im vorliegenden Falle, wo das Konkursamt seine eigene Verfügung anfecht, natürlich mit dem Zeitpunkt, in dem sie getroffen wurde, zusammenfällt —, angebracht werden muss, auch für diesen Fall massgebend sei. Dem scheint zunächst die Ueberlegung entgegenzustehen, dass die Vorschrift des Art. 230 OR betreffend Anfechtung der Versteigerung für die freiwillige Versteigerung in gleicher Weise wie für die Zwangssteigerung gilt, jedoch bei der freiwilligen Versteigerung, die beim Richter an-

zufechten ist, von der Anwendung von Art. 17 Abs. 2 SchKG nicht wohl die Rede sein kann. Bedenkt man aber z. B., welche Schwierigkeiten aus der Zulassung der Anfechtung der Zwangsversteigerung nach durchgeführter Verteilung erwachsen könnten, so drängt sich doch die Notwendigkeit auf, die Fristberechnung bei der Zwangsversteigerung den besonderen Regeln zu unterstellen, die für die Anfechtung aller Verfügungen der Betreibungs- und Konkursämter bestehen. Muss also Art. 17 Abs. 2 SchKG auf die Anfechtung der Zwangsversteigerung gemäss Art. 230 OR angewendet werden, so folgt aber daraus nicht, dass die Frist zur Anfechtung durch das Steigerungsamt selbst unter allen Umständen von der Versteigerung an läuft. Denn wie das Bundesgericht bereits ausgesprochen hat, beginnt die Beschwerdefrist nur dann mit dem Tage zu laufen, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, wenn ihm die ihr anhaftenden, seine Interessen verletzenden Mängel auch sofort erkennbar sind (BGE 32 I S. 821 f.; Sep.-Ausg. 9 S. 403 f. Erw. 2). Nun kommen aber die Machenschaften, durch die auf den Erfolg der Steigerung eingewirkt wird, der Natur der Sache nach im Zuschlag des Steigerungsamtes nicht zum Ausdruck. Infolgedessen muss es genügen, wenn die Anfechtung binnen zehn Tagen erfolgt, nachdem dem Beschwerdeführer erkennbar geworden ist, dass in rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstossender Weise auf den Erfolg der Versteigerung eingewirkt worden ist. Für die gegenteilige Lösung lässt sich nicht etwa Art. 66 Abs. 1 VZG anführen; denn dieser hat offenbar nur den Fall der Beschwerdeführung wegen Mangelhaftigkeit des vom Steigerungsamt durchgeführten Steigerungsverfahrens oder des vorbereitenden Verfahrens im Auge. Sie müsste übrigens schon deswegen abgelehnt werden, weil sie die Anfechtung in allen denjenigen Fällen ausschliessen würde, wo nicht schon bei oder unmittelbar nach der

Versteigerung derartige Machenschaften an den Tag kommen, wodurch Art. 230 OR einen grossen Teil seiner praktischen Bedeutung verlöre. Der Einwand der Rekurrentin, dass die Interessen des Ersteigerers durch eine nachträgliche Anfechtung empfindlich verletzt werden können, erledigt sich durch den Hinweis darauf, einerseits dass eine solche nachträgliche Anfechtung auch aus andern Gründen stattfinden kann, sei es, wie sich nicht bestreiten lässt, wegen Willensmängeln, sei es wegen Mangelhaftigkeit des Vorverfahrens (vgl. BGE 40 III S. 185 ff. Erw. 2), andererseits dass nicht einzusehen ist, wieso derjenige, welcher ein Grundstück auf einer Zwangsversteigerung erwirbt, einen erhöhten Schutz in seinem Erwerb sollte beanspruchen können als derjenige, welcher es durch Kaufvertrag an sich bringt, abgesehen davon, dass er jedenfalls dann keinen besonderen Schutz verdient, wenn er wie hier an den Machenschaften selbst teilgenommen hat. Zweifelhaft erscheint freilich, ob die Anfechtung auch nach Durchführung der Verteilung noch zuzulassen ist oder ob diese der Aufhebung der Versteigerung eine absolute Grenze setzt; doch braucht dies im vorliegenden Falle nicht entschieden zu werden.

Demnach kann die vorliegende Anfechtung nicht als verspätet zurückgewiesen werden. Mochte auch das Konkursamt schon infolge des ungünstigen Steigerungsergebnisses argwöhnen, dass in rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstossender Weise auf deren Erfolg eingewirkt worden sei, so fehlten ihm doch jedenfalls alle Anhaltspunkte dafür, welcher Art die Machenschaften seien. Eine Pflicht, sie durch Befragung der Beteiligten sofort in Erfahrung zu bringen, lag ihm nicht ob, umsoweniger als ein solches Vorgehen keinerlei Erfolg verspricht. Erst die ihm am 26. September vorgelegten Entlastungserklärungen bzw. die darin verurkundeten Zessionen der Pfandausfallforderungen liessen mit einiger Wahrscheinlichkeit erkennen, dass unzulässige

Machenschaften wirklich unternommen worden seien und worin sie bestehen mochten. Ob sie genügten, die Anfechtungsfrist in Gang zu setzen, kann dahingestellt bleiben, da die zehntägige Frist von diesem Zeitpunkt an ja ohnehin gewahrt ist.

2. — Art. 230 OR verleiht das Anfechtungsrecht jedermann, der ein Interesse hat. Ist auf den Erfolg einer Versteigerung im Konkursverfahren eingewirkt worden, so besteht zweifellos ein Interesse der Gläubigerschaft an der Anfechtung insofern, als eine nicht durch unzulässige Machenschaften beeinflusste Versteigerung, vielleicht keinerlei oder doch geringere Pfandausfallforderungen zeitigt. (Einen positiven Schadensnachweis fordert das Gesetz nicht; er wäre übrigens der Natur der Sache nach ausgeschlossen). Gleichwie die Wahrung der gemeinsamen Interessen der Konkursgläubigerschaft im allgemeinen der Konkursverwaltung anvertraut ist, auch wo es sich um deren Verfechtung gegenüber einzelnen Konkursgläubiger handelt, liegt der Konkursverwaltung auch die Anfechtung der Versteigerung gestützt auf Art. 230 OR ob. Indem sie ihre eigene Zuschlagsverfügung anfecht, setzt sie sich nicht etwa in Widerspruch zu sich selbst, da deren Mangelhaftigkeit ja nicht in dem von ihr durchgeführten Verfahren begründet ist, sondern in ihm fremden, äusseren Verhältnissen, welche ihrer Einwirkung entzogen waren. Ist somit die Legitimation des Konkursamtes zur Anfechtung der Versteigerung vom 30. Juni ohnehin zu bejahen, so kann die nach kantonalem Recht zu entscheidende, von der Vorinstanz nicht gelöste Frage, ob es auch für den kantonalen Steuerfiskus aufzutreten legitimiert sei, in der Tat offen bleiben.

3. — Zweck der öffentlichen Versteigerung ist die Veranstaltung eines Wettbewerbes um die zu versteigernde Sache zur Erzielung eines ihrem wahren Werte möglichst nahe kommenden Erlöses. Dieser Zweck wird vereitelt, wenn die Interessenten Verein-

barungen treffen, durch die ihr Interesse am Erwerb des Steigerungsobjektes und somit an der Teilnahme am Wettbewerb ausgeschaltet wird, und das Bundesgericht hat daher schon wiederholt derartige Vereinbarungen als vor Art. 230 OR nicht haltbar erklärt (vgl. BGE 43 III S. 91 ff. Erw. 2 u. die dortigen Zitate). Solche Vereinbarungen sind nun in der Tat zwischen der Rekurrentin einerseits und den Bürgen des Gemeinschuldners anderseits abgeschlossen worden, die beide in verschiedener Weise Interesse am Erwerb der Liegenschaften hatten, jene, um den Zweck, zu welchem sie gegründet worden war, möglichst gut zu erfüllen, diese zur Abwendung von Verlusten aus ihren Bürgschaften. Freilich wurde dieses Interesse der Bürgen nicht schon durch den blossen Abschluss der Vereinbarungen ausgeschaltet, da sich die Rekurrentin ja nicht schlechtweg zum Erwerb der Liegenschaften unter Uebernahme der verbürgten Hypothekenschulden verpflichtete, sondern nur zur Uebernahme bzw. Bezahlung dieser Hypothekenschulden für den Fall, dass sie die Liegenschaften, gleichgültig um welchen Preis, erwerbe. Allein sobald die Rekurrentin ein, und wenn auch noch so geringes Angebot machte, von dritter Seite aber nicht überboten wurde, lag für die Bürgen kein Anlass mehr vor, sich an der Steigerung zu beteiligen, da nun für sie jede Verlustgefahr ausgeschlossen war. Dass sie ohnehin kein höheres Angebot gemacht hätten, obwohl sie einen von ihnen zu deckenden Pfandausfall von mehr als 60,000 Fr. ergab, erscheint ganz ausgeschlossen. Schon diese Einwirkung auf die Versteigerung genügt für sich allein zu deren Anfechtung, und es bedarf daher des Nachweises nicht mehr, dass den Hypothekargläubigern selbst ähnliche Zusicherungen gemacht worden sind. Nun ergibt sich aber zum Ueberfluss aus dem Zeugnis des Vizedirektors der Basler Kantonalbank, dass dies mindestens ihm gegenüber der Fall war und dass er sich einzig deshalb an der

Steigerung nicht beteiligte. An dem unsittlichen Charakter dieser Machenschaften ändert der Umstand nichts, dass die Rekurrentin die Liegenschaften nur mit Hilfe der Bürgschaftsleistung der bisherigen Bürgen des Gemeinschuldners zu erwerben vermochte und daher gezwungen war, mit ihnen eine Vereinbarung zu treffen, wenn sie nicht von vorneherein vom Erwerb absehen wollte. Denn es ist nicht einzusehen, wieso dieser Umstand sie gehindert haben sollte, ein Angebot im Betrage der verbürgten Hypothekenschulden zu machen, den sie für den Erwerb der Liegenschaften aufzuwenden ja ohnehin gewillt war. Abzulehnen ist endlich der Einwand, die Anfechtung des Zuschlages durch das Konkursamt stelle einen Rechtsmissbrauch dar, nachdem die Rekurrentin auf die Pfandausfallforderungen zu verzichten und die Gebühren und Steueransprüche in dem Umfange, als sie durch das die Hypothekenforderungen voll deckende Angebot begründet worden wären, anzuerkennen abgelehnt hat und die Anfechtung der Versteigerung daher das einzige zur Beseitigung der unzulässigen Einwirkung auf sie taugliche Mittel darstellt.

*Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer :*

Der Rekurs wird abgewiesen.

## II. URTEILE DER ZIVILABTEILUNGEN

### ARRÊTS DES SECTIONS CIVILES

#### 42. Arrêt de la II<sup>e</sup> section civile du 15 septembre 1921 dans la cause Leupin contre Desponds.

CCS art. 683 et 959 al. 2 et LP art. 96. — Le titulaire d'un droit d'emption doit tenir compte de la situation créée par la saisie de l'immeuble frappé de ce droit et doit dès lors, avant de l'exercer, solliciter l'autorisation de l'office.

Les frères Edouard et Benjamin Leupin étaient copropriétaires, chacun pour la demie, de divers immeubles sis à Vevey. Par acte notarié en date du 30 janvier 1919, Edouard Leupin a constitué en faveur de son frère Benjamin un droit d'emption sur sa part desdits immeubles, la durée de ce droit étant limitée à deux ans et le prix d'achat fixé à la somme de 30 000 fr. L'annotation du droit d'emption a été opérée dans le registre foncier du district de Vevey le 17 février 1919.

Le 20 août 1919, à la réquisition de F. Desponds, alors à Montricher, l'office des poursuites de Vevey a notifié à Edouard Leupin un commandement de payer du montant de 4692 fr. Ce commandement de payer n'ayant pas été frappé d'opposition, le créancier a requis la continuation de la poursuite et, le 13 octobre suivant, l'office a procédé à la saisie de la part de copropriété du débiteur sur les immeubles en question. Cette saisie a fait l'objet d'une annotation au registre foncier le 7 novembre 1919.

Par acte du 29 avril 1920, présenté au conservateur du registre foncier le 3 mai suivant, Edouard Leupin a vendu à son frère Benjamin, en exécution du pacte d'emption, sa part de copropriété sur ces mêmes im-