

46. Arrêt du 16 octobre 1925 dans la cause Hörmann.

Procédure d'enchères d'une part de copropriété d'un immeuble. L'inobservation des formalités prescrites par les art. 32 et 33 des « Instructions » de la Chambre des poursuites et des faillites du 7 octobre 1920 entraîne la nullité de l'adjudication.

Albert Bocquin, dame Bocquin-Dussauge, dame Berthe Flachet-Bocquin et dame Hélène Brun-Bocquin sont copropriétaires d'immeubles situés dans la commune de Plan-les-Ouates. Le 9 janvier 1923, le recourant Hörmann, créancier d'Albert Bocquin, a fait saisir la part de son débiteur sur lesdits immeubles. La vente a eu lieu le 12 septembre 1925. Du procès-verbal d'enchère il ressort que Hörmann fit une offre de 1170 fr., qu'aucune autre offre ne fut faite et qu'en conséquence l'adjudication fut prononcée au profit dudit « sous réserve ».

Le procès-verbal constate également que les trois autres copropriétaires ayant déclaré faire usage de leur droit légal de préemption, l'adjudication a été finalement prononcée en leur faveur pour le même prix de 1170 fr.

Le 15 septembre 1925, Hörmann envoya à l'office la somme de 1170 fr. qui avait été refusé la veille par ledit office. Le 16 septembre, l'office avisa Hörmann que le mandat postal avait été également refusé, l'adjudication n'ayant pas eu lieu à son profit mais au profit des consorts Bocquin.

Le 15 septembre, Hörmann avait également adressé une plainte à l'autorité de surveillance lui demandant d'annuler l'adjudication en tant qu'elle aurait été prononcée au profit des consorts Bocquin et de dire que la vente avait eu lieu à son profit à lui.

A l'appui de sa plainte le recourant exposait, en résumé que les copropriétaires n'avaient exercé leur droit de préemption qu'une fois l'enchère terminée et l'adjudi-

cation prononcée en sa faveur. Il estimait que l'office ne pouvait revenir sur cette adjudication et que la procédure suivie était contraire à l'art. 141 LP.

L'office a conclu au rejet de la plainte en relevant que, ainsi qu'il résultait du procès-verbal d'enchère, l'adjudication à Hörmann n'avait été prononcée que sous réserve des droits de préemption des copropriétaires.

B. — Par décision du 26 septembre 1925, l'Autorité de surveillance des offices de poursuite et de faillite du canton de Genève, retenant ce dernier argument et constatant d'autre part que les consorts Bocquin s'étaient acquittés du prix dans les huit jours à compter de la vente, ce qui pouvait être considéré comme un paiement comptant, a débouté Hörmann des fins de sa plainte.

C. — Hörmann a recouru en temps utile à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions.

Considérant en droit :

C'est en vain que l'office prétendait invoquer la réserve sous laquelle l'adjudication avait été prononcée en faveur du recourant. S'il est vrai que le procès-verbal porte bien que l'adjudication a eu lieu « sous réserve », il convient toutefois de relever que rien, en l'espèce, n'autorise à dire que le recourant ait été rendu attentif à un moment quelconque, pas plus lors de l'enchère qu'antérieurement, au sens et à la portée de cette expression.

L'eût-il été d'ailleurs, que ce ne serait pas encore un motif pour rejeter sa plainte.

On ne saurait, tout d'abord, contester que dans le cas particulier l'abstention des copropriétaires ne fût une condition nécessaire de l'adjudication au profit d'un tiers, puisqu'aussi bien il suffisait à l'un des copropriétaires de se déclarer prêt, au moment de l'enchère, à reprendre la part de copropriété en question pour évincer le dernier enchérisseur et se faire adjudger ladite part en son lieu et place au prix offert par lui, et, à ce

titre déjà, il eût été tout naturel que la réserve de l'exercice du droit de préemption des copropriétaires figurât en termes exprès dans les « conditions de vente ».

Or, non seulement l'office a omis d'insérer cette clause dans les conditions de vente, mais il a négligé certaines formalités dont l'inobservation suffit à rendre caduques toutes les opérations de l'enchère. Le 7 octobre 1920, sous le titre « Instructions au sujet des formulaires et autres pièces concernant la réalisation forcée des immeubles », la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral a édicté, en effet, un certain nombre de mesures destinées à assurer l'exécution de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORI).

Parmi les dispositions relatives à la réalisation des parts de copropriété figurent les art. 31 à 33 où ont été développés et précisés les principes formulés à l'art. 73 litt. a ORI.

L'art. 33, notamment, prévoit que les « conditions de vente » doivent en pareil cas mentionner le nom des copropriétaires intéressés et renfermer également un avis destiné précisément à rendre attentifs les enchérisseurs sur la faculté qu'auront lesdits copropriétaires d'obtenir l'adjudication pour le prix offert par le dernier enchérisseur.

Il n'est pas nécessaire de s'attarder sur le but de ces prescriptions. Il est clair, en effet, que quiconque s'intéresse à l'enchère doit être mis en mesure, avant le jour de la vente, de savoir quels sont les copropriétaires dont il s'agit, de s'informer s'ils comptent participer à l'enchère et exercer leur droit de préemption et, éventuellement, de prendre avec eux tel arrangement que de droit.

Tel étant le but de l'art. 33, on doit nécessairement en conclure que l'inobservation des formalités qui y sont prescrites entraîne une atteinte inadmissible aux droits des enchérisseurs, ceux-ci pouvant à juste titre pré-

tendre que, s'ils avaient été informés à temps de la personne des copropriétaires et de la condition de la vente, ils auraient peut-être misé différemment ou même n'auraient pas misé du tout.

La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :

Le recours est admis en ce sens que l'adjudication prononcée au profit des consorts Bocquin est annulée et que l'office est invité à procéder à une nouvelle enchère en se conformant aux prescriptions des art. 31 à 33 des « Instructions » de la Chambre des Poursuites et des Faillites du 7 octobre 1920.

47. Entscheid vom 16. November 1925 i. S. Walser-Behr.

Art. 92 Ziff. 7 SchKG ist strikte auszulegen. Die Bestimmung, dass eine unentgeltlich bestellte Nutzniessung dem Niessbraucher weder auf dem Wege der Betreibung noch des Konkurses entzogen werden dürfe, ist daher wirkungslos (Erw. 1).

Art. 102 Abs. 3 SchKG und Art. 16 Abs. 3 VZG sind analog auch bei der Pfändung einer Nutzniessung an einer Liegenschaft anwendbar (Erw. 2).

A. — Am 21. August 1925 beschwerte sich Wilhelm Walser-Behr in Basel bei der kantonalen Aufsichtsbehörde über das Betreibungsamt von Basel-Stadt, weil dieses in einer gegen ihn gerichteten Betreibung seinen « Anspruch als testamentarischer Nutzniesser am Vermögen seiner Kinder Frieda und Karl Walser » (die Nutzniessungsobjekte bestehen in Liegenschaften) gepfändet hatte, obwohl ihm diese Nutzniessung von seiner inzwischen verstorbenen Ehefrau mit der ausdrücklichen Bestimmung zugewendet worden sei, dass ihm diese weder auf dem Wege der Betreibung noch des Konkurses entzogen werden dürfe. Diese Nutzniessung sei daher in analoger Anwendung von Art. 92 Ziffer 7 SchKG unpfändbar. Auf alle Fälle hätte nur