

la Camera Esecuzioni e Fallimenti  
pronuncia :

Il ricorso è respinto, ma l'amministratore del fallimento è invitato a fissare al ricorrente un termine, a sensi dell'ultimo alinea dell'art. 39 LO, per rifare la propria notifica che farà in seguito oggetto di una graduatoria complementare.

142. Arrêt du 14 décembre 1909 dans la cause *Andrey*.

**Distribution dans la faillite.** Mode d'attribution aux créanciers gagistes des intérêts dus par l'acquéreur d'un immeuble, en cas de vente à terme, depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement (art. 137 et 259 LP).

A. — Le recourant A. Andrey, notaire à Bulle, a produit dans la faillite de Célestin Favre à Broc une créance de 11 235 fr. 40, provenant d'un crédit en compte courant de 9000 fr., ouvert au failli, plus intérêts. Cette créance, garantie par une gardance de dam de 10 000 fr., fut colloquée pour ce montant en première classe et le solde fut porté en dernière classe comme créance chirographaire. Le recourant ne s'étant pas opposé à l'état de collocation, celui-ci tomba en force le 4 août 1909.

En date du 8 septembre 1909 les immeubles sur le produit desquels le recourant était colloqué furent vendus aux enchères. Les conditions de mise portaient que le paiement du prix de vente aurait lieu au comptant ou dans le terme de deux mois avec intérêts au 5 % depuis le jour des enchères. L'acquéreur usa de ce délai et paya le 21 octobre le prix d'adjudication avec les intérêts mis à sa charge par les conditions de vente. Le préposé n'ayant toutefois pas bonifié les intérêts au recourant, celui-ci lui demanda de les lui faire parvenir, sinon en entier, tout au moins jusqu'à concurrence de l'intérêt correspondant à la collocation de 10 000 fr.

B. — Sur le refus du préposé, le recourant porta plainte

auprès de l'autorité cantonale de surveillance, en demandant qu'il fût fait droit à sa requête et en faisant valoir que l'intérêt du prix d'adjudication depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement devait être réparti aux créanciers gagistes comme accessoire du capital.

Par décision du 17 novembre l'autorité cantonale a écarté la plainte comme mal fondée en se basant sur les motifs suivants, tirés des art. 209 et 219 LP et de l'art. 2067 CC fribourgeois : La créance du recourant n'étant garantie par le gage des immeubles que jusqu'à concurrence de 10 000 fr., maximum exprimé dans la gardance de dam, il n'a aucun droit au produit de l'intérêt du prix d'adjudication, puisque, au delà de 10 000 fr., il n'est plus créancier gagiste. En d'autres termes, le gage constitué par la gardance de dam garantit le capital du crédit en compte courant ouvert par Andrey, soit 9000 fr., plus les intérêts de ce crédit jusqu'à concurrence de 1000 fr. Pour le surplus la créance d'Andrey rentre dans la catégorie des chirographaires et l'art. 209 LP lui est applicable.

C. — Sieur Andrey a recouru en temps utile au Tribunal fédéral contre cette décision, en taxant d'erronée la manière de voir du préposé et de l'autorité cantonale de surveillance. Il allègue que par la décision dont est recours il a été privé d'intérêts qui lui revenaient, puisque, si le prix de vente avait été payé à l'office immédiatement après les mises, il serait entré de suite en possession de cette somme et en aurait retiré par le fait même tous les fruits.

L'autorité cantonale de surveillance ne s'est pas prononcée sur le recours; quant à l'office des faillites de la Gruyère il résulte de sa réponse qu'il a versé les intérêts en question aux sieurs Enderly et Sudan, créanciers hypothécaires postérieurs au recourant et dont la créance en capital n'est que partiellement couverte par le produit du gage.

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

1. — C'est à tort que l'autorité cantonale a cru trancher la question en litige en se bornant à établir qu'en sa qualité de créancier gagiste le recourant ne pouvait prétendre à ce

que sa créance fût colloquée en première classe pour plus de 10 000 fr., maximum exprimé dans la gardance de dam, et que pour le surplus elle rentrait dans la catégorie des créances chirographaires. Il ne s'agit pas dans le cas particulier de la question de savoir dans quelle mesure les intérêts profitent de la préférence conférée par le gage. Cette question, réservée par l'art. 219 al. 3 LP à la législation cantonale, est résolue en l'espèce par le fait qu'il n'a pas été formulé d'opposition contre l'état de collocation et que cet état est tombé par conséquent en force dès le 4 août 1909. Ainsi que le recourant le fait ressortir avec raison, le litige porte au contraire sur l'*attribution aux créanciers gagistes des intérêts dus par l'acquéreur ensuite de la vente à terme* du 8 septembre 1909, c'est-à-dire uniquement sur une question de distribution des deniers.

2. — Il est évident en effet qu'il ne peut s'agir que d'attribuer les intérêts en question aux *créanciers gagistes* et non pas de les faire rentrer dans la masse en faillite destinée à satisfaire *tous* les créanciers du failli. Ce procédé serait inconciliable avec l'art. 198 LP qui prescrit expressément que les biens sur lesquels il existe un gage ne peuvent être réalisés dans la faillite que sous réserve des droits préférentiels du créancier gagiste. Il s'en suit qu'il ne pourrait être question de céder à la masse une partie du produit du gage que s'il dépassait, lors des enchères, le montant des créances valablement garanties à ce moment par le gage, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. C'est donc aux créanciers hypothécaires *seuls* que doivent revenir les intérêts dus par l'acquéreur du gage dès le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

Or, tandis que le recourant prétend que ces intérêts doivent être répartis entre les différents créanciers gagistes au prorata de leurs créances, telles qu'elles sont établies par l'état de collocation, le préposé a adopté le mode contraire, consistant à les allouer aux seuls créanciers hypothécaires dont les créances ne sont pas couvertes intégralement par le produit du gage. Ce procédé n'est toutefois pas admissible.

Le fait que la loi exige soit la vente au comptant, soit, pour le cas de vente à terme, le paiement du prix d'achat *avec intérêts* (comp. art. 136, 137, 143 et 259 LP et § 43 de la loi d'introduction fribourgeoise) prouve, à lui seul, que la créance garantie par gage doit être considérée comme échue au moment même de l'adjudication du gage. C'est à ce moment-là que la créance cesse d'être garantie par le gage et par là même de porter intérêt, tandis que les intérêts échus jusqu'alors doivent être couverts, eux aussi, par l'adjudication, si, à teneur de la législation cantonale, ils profitent également de la préférence conférée par le gage. A défaut de paiement du produit du gage au comptant, il est donc indispensable qu'à partir de l'adjudication les intérêts du prix de vente reviennent aux créanciers gagistes, et il n'existe aucun motif plausible de n'accorder ce droit qu'aux créanciers dont la créance n'est pas couverte en entier par le gage. Les intérêts dont il s'agit ont le caractère d'un *accessoire* du produit du gage, et comme tels ils reviennent sans autre à tous les créanciers qui ont droit à être couverts par ce produit, au prorata de leurs créances garanties. La situation juridique est, en l'espèce, exactement la même que si le préposé eût consigné le prix d'adjudication payé comptant par l'acquéreur, au lieu de le répartir immédiatement. Il est hors de doute qu'en pareil cas tous les créanciers gagistes auraient, au même titre, le droit de participer aux intérêts à verser au préposé par la caisse des dépôts et consignations. Il en est de même des intérêts dus par l'acquéreur à terme dès les enchères jusqu'au paiement du prix d'adjudication. L'argument invoqué avec raison par le recourant et consistant à dire qu'en cas de vente au comptant les créanciers gagistes auraient toute liberté de placer d'une manière productive la part leur revenant du produit du gage s'applique, lui aussi, à *tous* les créanciers gagistes. D'autre part, la perte éprouvée par les créanciers gagistes dont la créance n'est pas couverte intégralement par le produit du gage est fixée, une fois pour toutes, par le montant du prix d'adjudication et n'est plus susceptible d'une réduction en cas de vente à

terme, tandis qu'elle resterait invariable pour le cas de vente au comptant. L'attribution à ces créanciers seuls, à l'exclusion des autres créanciers gagistes, des intérêts à payer par l'acquéreur du gage en cas de vente à terme n'est donc pas compatible avec l'esprit de la loi.

Cela étant, le recours doit être admis et le préposé à l'office des faillites de la Gruyère invité à répartir les intérêts en question aux différents créanciers gagistes du failli au prorata de leurs créances, telles qu'elles résultent de l'état de collocation.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites  
prononce :

Le recours est admis dans le sens des considérants.

#### 143. Arrêt du 14 décembre 1909 dans la cause Python.

**Art. 34 LP** : Effets de la non-observation du mode de notification réglementaire. — Vérification des **constatations de fait** de l'autorité cantonale par le Tribunal fédéral. — **Art. 139 et 156 LP** : Annulation d'**enchères d'immeubles** dont la débitrice n'a pas été avisée en bonne et due forme. — Inadmissibilité de procéder au transfert de la propriété sur la base de conditions de vente et d'un procès-verbal des enchères reconstitués.

A. — Dans les poursuites en réalisation de gage nos 221 et 222 introduites contre la recourante, demoiselle Emma Python à Fribourg, par commandements de payer du 2 février 1909 le Crédit agricole et industriel de la Broye à Estavayer a requis, le 4 août 1909, la vente des immeubles que la débitrice possède rière Portalban et Gletterens et qui sont grevés à son profit de deux gardances de dam des 2 décembre 1906 et 14 mai 1907. La réquisition porte la mention suivante : « Pour le cas où M. Auderset, avocat, » retire sa demande de vente, veuillez continuer pour ce » qui nous concerne et lui faire payer les frais relatifs à ces

» deux demandes. » La réquisition en question de M<sup>e</sup> Auderset avait été adressée à l'office des poursuites de la Broye en date du 30 juillet 1909.

L'office fixa la vente aux enchères au 29 septembre. Quelques jours avant cette date le mandataire de la recourante demanda à l'office un sursis dans le sens de l'art. 123 LP et le jour même des enchères elle lui adressa télégraphiquement le montant de 150 fr., dépassant le quart de sa dette envers M<sup>e</sup> Auderset. Le préposé lui répondit le 6 octobre qu'il ne pouvait plus lui accorder de sursis, attendu que, la vente des immeubles de la recourante ayant aussi été requise par le Crédit agricole, ces immeubles avaient été vendus le 29 septembre à M. Python, conseiller d'Etat à Fribourg, pour la somme de 14 000 fr.

B. — La recourante porta plainte à l'autorité cantonale de surveillance, en demandant l'annulation des enchères par le motif qu'elle n'avait reçu aucun avis de vente en ce qui concerne les poursuites nos 221 et 222. Elle ajoutait qu'elle aurait payé intégralement M<sup>e</sup> Auderset si elle avait pu prévoir que, contrairement à ce qui se pratique dans les offices du canton, le préposé lui refuserait le sursis demandé. Au surplus, si un avis de vente lui avait été signifié de la part du Crédit agricole, elle aurait pu prendre ses mesures, car elle pouvait trouver les fonds nécessaires pour le rembourser.

Par décision du 23 octobre 1909 l'autorité cantonale de surveillance écarta la plainte comme mal fondée. Cette décision se base sur les allégués du préposé qui prétend que les avis de vente ont été adressés à la recourante conformément aux dispositions légales et qui a produit à l'appui de ses dires une déclaration du directeur du Crédit agricole du 20 octobre. Dans cette pièce le directeur Bullet atteste que la recourante s'était présentée personnellement dans les bureaux du Crédit vers le 20 septembre et avait demandé le renvoi des enchères de ses immeubles, mise qui avait été fixée par l'office au 29 septembre, et qu'il lui avait été répondu que le Crédit n'accorderait plus aucun délai, ayant été à plusieurs reprises déjà trompé par ses fausses promes-