

## NOMINATIONS

(Du 8 avril 1926.)

M. Silvio Martinoli, actuellement commis de II<sup>e</sup> classe au bureau fédéral des assurances, est promu commis de I<sup>re</sup> classe. M. Henri Borgeaud, commis de I<sup>re</sup> classe au département politique, est nommé commis de I<sup>re</sup> classe au bureau fédéral des assurances.

Le major à l'état-major général Dubois, Charles, de Valeyres s. Montagny, officier instructeur de l'infanterie, est nommé chef de section au service de l'Etat-major général.

## Publications des départements et d'autres administrations de la Confédération

### Circulaire N° 17.

#### Objet:

Mode de réalisation en faillite des parts de copropriété et de propriété commune.

Lausanne, le 1<sup>er</sup> février 1926.

## Le Tribunal fédéral suisse

aux

Autorités cantonales de surveillance tant pour elles qu'à charge de communication aux offices de faillite et aux administrations de faillite.

Messieurs,

A l'occasion d'une affaire qui avait donné lieu à un recours, une autorité cantonale de surveillance a récemment demandé à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral de lui donner son avis sur le mode de réalisation en faillite des parts de copropriété et de propriété commune portant sur des immeubles grevés de droits de gage.

La réponse présentant un intérêt général, nous croyons utile d'en donner connaissance aux autorités cantonales de surveillance, par voie de circulaire.

1. *Copropriété* (propriété collective par quotes-parts, Cc. art. 646-651). Lorsque le failli est copropriétaire d'un immeuble, sa part de copropriété, d'après l'art. 130 de l'ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, se réalise suivant les prescriptions

de l'art. 73 de cette même ordonnance. Pour bien saisir la portée de cet article, il convient de se rappeler tout d'abord que la faillite ne rompt pas le rapport de copropriété, de sorte qu'il est possible de réaliser la part de copropriété comme telle. Sous réserve de l'exercice du droit légal de préemption des autres copropriétaires (Cc. 682), l'acquéreur viendra donc simplement prendre la place du failli dans les rapports avec les autres copropriétaires. Toutefois l'art. 73 établit une différence essentielle selon que l'immeuble est ou non grevé de droits de gage. Si l'immeuble n'est pas grevé de droits de gage, il demeure en dehors de la masse, et la réalisation se restreindra à la part de copropriété appartenant au failli, conformément à l'art. 73, lit. *a*. Si au contraire l'immeuble est grevé de droits de gage (nous entendons l'immeuble comme tel et non pas seulement la part de l'un ou l'autre des copropriétaires), l'intervention de l'autorité de surveillance devient alors nécessaire, comme le prévoit l'art. 73, lit. *b*, c'est-à-dire que l'autorité de surveillance cherchera tout d'abord à amener les intéressés à convenir d'une dissolution amiable du rapport de copropriété, soit que, du consentement de tous les copropriétaires (l'administration de la faillite y comprise, comme représentant du failli) et des créanciers hypothécaires, l'un des copropriétaires (ou plusieurs conjointement) reprenne la part du failli ainsi que sa part des dettes hypothécaires, moyennant le cas échéant versement à la masse des sommes revenant au failli, soit encore en proposant, également avec l'assentiment des intéressés: copropriétaires (administration de la faillite y comprise) et créanciers hypothécaires, une mise aux enchères amiable de l'immeuble lui-même, avec cette clause que les dettes hypothécaires seront déléguées à l'adjudicataire. Dans ce dernier cas on fera entrer dans la masse une part proportionnelle du produit de la réalisation suivant l'importance des droits du failli dans la copropriété.

S'il n'est pas possible d'arriver à une entente, l'autorité de surveillance fixera aux autres copropriétaires un délai de dix jours pour requérir du juge compétent le partage en nature. Si ce délai s'écoule sans qu'une action ait été ouverte ou si l'action n'aboutit pas, l'immeuble lui-même sera alors incorporé dans la masse et, comme s'il était propriété exclusive du failli, réalisé dans la procédure de faillite, tout d'abord par voie d'enchères privées entre les copropriétaires, puis, au cas où l'immeuble n'aurait pas pu être adjugé à cette mise, par voie d'enchères publiques. Pour la collocation de la créance, ce ne sera pas selon l'art. 61 de l'ordonnance du 13 juillet 1911 sur l'administration des offices de faillite qu'il faudra procéder, mais bien suivant l'art. 125 de l'ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles, c'est-à-dire qu'il y aura lieu de dresser un état des charges grevant l'immeuble et d'y faire figurer la créance en question, cet état formant d'ailleurs partie intégrante de l'état de collocation. Si la créance n'a

pas pu être entièrement couverte par le prix de réalisation, on n'inscrira en cinquième classe qu'une part proportionnelle du découvert, suivant l'importance des droits du failli dans la copropriété, à moins bien entendu que, pour une cause spéciale, les copropriétaires ne soient tenus solidairement de la dette. Si au contraire il reste un excédent, l'administration de la faillite n'en fera rentrer dans la masse que la part correspondante aux droits du failli, le surplus devant être restitué aux autres copropriétaires.

2. *Propriété commune* (Propriété en main commune Cc. art. 646-651 résultant des rapports suivants: communauté héréditaire, Cc. art. 602 et suiv.; indivision contractuelle, Cc. art. 336 et suiv.; société simple, CO art. 530 et suiv.; société en nom collectif, CO art. 552 et suiv.; société en commandite, CO art. 590 et suiv.).

Le principe est que l'ouverture de la faillite d'un des membres d'une indivision, d'un associé dans une société simple ou une société en nom collectif ou d'un associé indéfiniment responsable dans une société en commandite entraîne sans autre la dissolution de l'indivision, de la société simple, de la société en nom collectif et de la société en commandite (cf. Cc. art. 343, ch. 4; CO art. 545, ch. 3, 572, 611), de sorte que rien ne s'oppose à une liquidation immédiate. En cas de communauté héréditaire, l'administration, comme représentant de l'héritier en faillite, est fondée, au même titre que tout autre héritier, à requérir en tout temps le partage.

En ce qui concerne la liquidation, éventuellement la réalisation de la part de communauté appartenant au failli, sont applicables les dispositions de l'art. 16 de l'ordonnance du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation des parts de communauté et par conséquent les dispositions auxquelles ledit article se réfère, à savoir les art. 9, al. 2 et 11 de cette même ordonnance. A teneur de ces dispositions les autorités de faillite ne sont pas, il est vrai, expressément requises de commencer par entreprendre des démarches en vue d'un arrangement, ainsi que le prévoit l'art. 9, al. 1, pour le cas de saisie. Mais cette manière de procéder apparaîtra comme indiquée dans la plupart des cas et elle sera d'ailleurs facilitée du fait que l'art. 9, al. 2 confère à l'administration de la faillite la faculté d'exiger la production des livres et autres pièces propres à fixer la valeur de liquidation. Si cette valeur peut se déterminer et que, grâce à l'arrangement elle soit liquide, l'administration sera donc fondée à l'encaisser, ou, s'il en a été ainsi convenu, à faire entrer dans la masse, pour le réaliser comme tel, le patrimoine commun en son entier, à la condition, bien entendu, de désintéresser les autres membres de la communauté. A la vérité cette solution sera assez rarement applicable, car ces indemnités devront se payer comptant.

S'il n'est pas possible d'arriver à une liquidation amiable, l'adminis-

tration de la faillite pourra, avec éventuellement l'autorisation de la commission de surveillance, entreprendre les démarches nécessaires en vue de faire fixer judiciairement la part de liquidation afférente au débiteur et en poursuivre le paiement, à condition toutefois que cette procédure ne retarde pas trop la liquidation de la faillite. Si cette procédure ne paraît pas possible, pour le motif notamment que l'administration ne disposerait pas de fonds suffisants pour couvrir les frais du procès, il y aura lieu de procéder suivant l'art. 260 L. P., c'est-à-dire d'offrir aux créanciers de leur céder le droit d'intenter l'action en lieu et place du failli et pour la masse. Si aucun créancier ne demande la cession, il ne restera plus qu'à mettre aux enchères la part de liquidation comme telle, même si son montant n'a pu être exactement déterminé et en laissant alors à l'adjudicataire le soin de faire les démarches juridiques voulues pour provoquer la liquidation de la communauté.

En ce qui a trait à la collocation, on ne tiendra évidemment pas compte des charges qui, comme les lettres de rente ou les charges foncières, sont exclusives de toute obligation personnelle, le produit de la masse ne devant en effet servir à régler (en tout ou en partie) que les dettes dont le failli est personnellement responsable. En revanche, pour ce qui est à proprement parler des dettes de la communauté, elles devront être colloquées pour leur montant intégral et non pas seulement pour la fraction correspondant à la part de communauté afférente au failli, car ces dettes comportent toujours une responsabilité solidaire de tous les membres de la communauté. En application de l'art. 61 de l'ordonnance sur l'administration des offices de faillite, elles seront inscrites en cinquième classe, même si elles sont garanties par hypothèques. Les art. 216 et 217 L. P. sont en outre applicables: Les créanciers qui auraient été partiellement désintéressés dans la faillite de l'un des membres de la communauté, pourront poursuivre les autres en paiement du solde à moins que ceux-ci ne soient en faillite, auquel cas ils peuvent intervenir pour le tout. Si le dividende touché (calculé sur le montant total de la dette) est supérieur à la part de la dette dont le failli aurait à répondre d'après les règles qui régissent les rapports des membres de la communauté entre eux, la masse aura un droit de recours contre les autres.

Nous vous prions de vouloir bien veiller à ce que les offices de faillite et les administrations de faillite de votre canton se conforment aux prescriptions de cette ordonnance.

Agréé, Messieurs, les assurances de notre haute considération.

Au nom du Tribunal fédéral suisse :

*Le président : Th. Weiss.*

*Le greffier : Ziegler.*

## Publications des départements et d'autres administrations de la Confédération

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1926
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	15
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	11.04.1926
Date	
Data	
Seite	551-559
Page	
Pagina	
Ref. No	10 084 610

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.