

CC

V. Constitution
ultérieure de
droits réels

Art. 812

- 1 Le propriétaire de l'immeuble constitué en gage ne peut renoncer valablement à la faculté de le grever d'autres droits réels.
- 2 Le gage immobilier prime toutes servitudes ou charges foncières dont l'immeuble pourrait être grevé postérieurement sans que le créancier en eût permis la constitution; elles sont radées, si, lors de la réalisation du gage, leur existence lèse le créancier antérieur.
- 3 A l'égard toutefois des créanciers postérieurement inscrits, l'ayant droit peut, en cas de réalisation, exiger que la valeur de la servitude ou de la charge foncière lui soit payée par préférence.

Art. 959

2. Annotations
- a. Droits personnels
- 1 Les droits personnels, tels que les droits de préemption, d'emption et de réméré, les baux à ferme et à loyer, peuvent être annotés au registre foncier dans les cas expressément prévus par la loi.
 - 2 Ils deviennent ainsi opposables à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble.

LP

e. Double mise à prix

Art. 142231

1 Lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une charge foncière ou d'un droit personnel annulé sans le consentement d'un créancier gagiste de rang antérieur et que le rang antérieur du droit de gage résulte de l'état des charges, le créancier gagiste peut demander, dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges, que l'immeuble soit mis aux enchères avec ou sans la charge.

2 Si le rang antérieur du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges, il n'est donné suite à la demande de double mise à prix que lorsque le titulaire d'un droit en cause a reconnu le rang antérieur ou que le créancier gagiste a ouvert action en constatation du rang antérieur au for du lieu de situation de l'immeuble dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges.

3 Si le prix offert pour l'immeuble mis aux enchères avec la charge ne suffit pas à désintéresser le créancier, ce dernier peut requérir la radiation de la charge au registre foncier dès lors que l'immeuble ainsi dégrevé devient réalisable à un prix supérieur. L'excédent, une fois le créancier désintéressé, est destiné en premier lieu à désintéresser l'ayant droit jusqu'à concurrence de la valeur de la charge.

D. Conversion de créances

Art. 211

1 La réclamation dont l'objet n'est pas une somme d'argent se transforme en une créance de valeur équivalente.

2 Toutefois, lorsque la réclamation résulte d'un contrat bilatéral, qui n'est pas encore exécuté au moment de l'ouverture de la faillite ou qui ne l'est que partiellement, l'administration de la faillite peut se charger de l'effectuer en nature à la place du débiteur. Le contractant peut exiger des sûretés.

^{2bis} Le droit de l'administration de la faillite prévu au deuxième alinéa est cependant exclu dans le cas d'engagements à terme strict (art. 108, ch. 3, CO), ainsi que dans celui d'opérations financières à terme, de swaps et d'options, lorsque la valeur des prestations contractuelles au jour de l'ouverture de la faillite est déterminable sur la base du prix courant ou du cours boursier. L'administration de la faillite et le contractant ont chacun le droit de faire valoir la différence entre la valeur convenue des prestations contractuelles et leur valeur de marché au moment de l'ouverture de la faillite.

3 Sont réservées les dispositions d'autres lois fédérales relatives à la résiliation des contrats dans le cadre de la faillite ainsi que les dispositions relatives à la réserve de propriété (art. 715 et 716 CC).

Art. 213

F. Compensation

1 Le créancier a le droit de compenser sa créance avec celle que la faillite peut avoir contre lui.

2 Toute compensation est toutefois exclue:

1. Lorsque le débiteur du failli est devenu son créancier postérieurement à l'ouverture de la faillite, à moins qu'il ait exécuté une obligation née antérieurement ou qu'il ait dégrevé une chose mise en gage pour la dette du failli et qu'il possède sur cette chose un droit de propriété ou un droit réel limité (art. 110, ch. 1, CO);

2. Lorsque le créancier du failli est devenu son débiteur ou celui de la masse postérieurement à l'ouverture de la faillite;

3. ...

3 La compensation avec des créances découlant de titres au porteur peut avoir lieu si et dans la mesure où le créancier établit qu'il a acquis les titres de bonne foi avant l'ouverture de la faillite.

4 En cas de faillite d'une société en commandite, d'une société anonyme, d'une société en commandite par actions, d'une société à responsabilité limitée ou d'une société coopérative, le montant non libéré de la commandite ou du capital social ou les arranges de contributions statutaires de la société coopérative ne peuvent pas être compensés.

ORFI

II. Mesures exceptionnelles

Art. 18

1 Si dans l'intérêt d'une bonne gestion il est nécessaire de faire des procès ou de recourir à d'autres mesures exceptionnelles ou impliquant des frais considérables et qu'il y ait péril en la demeure, l'office fera de lui-même le nécessaire; toutefois il informera immédiatement des mesures prises les créanciers poursuivants, y compris les créanciers gagistes qui ont intenté des poursuites (art. 806 CC), ainsi que le débiteur, en les avisant qu'ils ont le droit de porter plainte.

2 S'il n'y a pas péril en la demeure, l'office demandera tout d'abord leur avis aux créanciers et au débiteur, en leur fixant un délai convenable et en formulant des propositions précises quant aux mesures à prendre et à la façon d'en couvrir les frais; si le délai s'écoule sans que les propositions aient été combattues, elles seront censées acceptées. Si les créanciers et le débiteur tombent d'accord pour qu'il soit pris des mesures différentes, l'office devra suivre les instructions reçues, pourvu que les créanciers fassent l'avance des frais nécessaires ou qu'il dispose sans cela de ressources suffisantes. Si les intéressés ne sont pas d'accord quant à l'attitude à adopter, l'office demandera à l'autorité de surveillance les instructions nécessaires.

Art. 19

Jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux.

Art. 20

1 L'office tiendra un compte séparé des frais de la gérance; ce compte sera déposé en même temps que le tableau de distribution et pourra faire l'objet de plainte aux autorités cantonales de surveillance; celles-ci statuent en dernier ressort, pour autant qu'il ne s'agit pas de l'application de l'ordonnance sur les frais.

2 La rémunération à laquelle a droit le tiers chargé de la gérance et de la culture (art. 16, 3^e al. ci-dessus) est fixée, en cas de contestation, par les autorités cantonales de surveillance.

Art. 21

1 Les dépenses et les recettes résultant de la gérance seront au fur et à mesure inscrites par l'office dans un compte détaillé qui pourra être consulté en tout temps par le débiteur et par les créanciers poursuivants et qui sera déposé en même temps que le tableau de distribution.

2 Les contestations seront tranchées par l'autorité de surveillance.

A. Durée et exercice en général

Art. 16

1 Tant que la saisie subsiste, l'office pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble (art. 102, 3^e al., LP), à moins que celui-ci soit en la possession d'un tiers revendiquant.

2 L'office est chargé de la gérance même lorsque, avant la saisie, le débiteur l'a confiée à un tiers. Il en demeure chargé même pendant une suspension provisoire de la poursuite (art. 57 et s. LP et suris concordataire) et pendant la durée d'un suris accordé au débiteur conformément à l'article 123 LP (art. 143a LP).

3 Sous sa responsabilité l'office peut confier à un tiers la gérance et la culture, et même charger le débiteur de la culture. Dans ce dernier cas, le débiteur n'a cependant pas droit à une rémunération spéciale, si, conformément à l'article 103 LP, une partie des fruits ou produits de l'immeuble lui a été abandonnée à titre de contribution à son entretien.

4 Lorsqu'il est à prévoir que les revenus de l'immeuble seront insuffisants, l'office a le droit d'exiger du créancier une avance pour les frais d'administration (art. 105 LP).

Art. 17

La gérance et la culture de l'immeuble saisi comprend toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, les ensèvements et plantations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la récolte et la vente des fruits, la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites, l'exercice du droit de rétention du bailleur, le paiement des redevances courantes (pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc.). Par contre les intérêts hypothécaires qui viennent à échéance pendant la durée de la gérance ou qui étaient déjà échus auparavant ne peuvent pas être payés.

B. Rendue I. Mesures ordinaires

C. Situation du débiteur

D. Compabilité 1. Frais de gérance

II. Recettes et dépenses

Art. 22

1 Le produit des fruits et les loyers et fermages perçus serviront en premier lieu à couvrir les frais et dépenses de la gérance et à acquitter les subsides qui ont pu être accordés pour l'entretien du débiteur et de sa famille (art. 103, 2^e al., L.P.). Le solde disponible fera l'objet de répartitions périodiques aux ayants droit, après l'expiration du délai de participation des articles 110 et 111 L.P. et après dépôt préalable d'un tableau de distribution provisoire. Seront colloqués en première ligne les créanciers gagistes dont les poursuites en réalisation de gage intentées avant la réalisation des fruits n'ont pas été contestées.

2 Si le produit net des fruits naturels et civils suffit à désintéresser intégralement les créanciers gagistes et saisissants, la poursuite sera suspendue d'office et il sera procédé à la distribution finale des débiteurs, pourvu que les poursuites en réalisation de gage soient passées en force et que le délai de participation des créanciers saisissants soit expiré.

3 Si la poursuite n'aboutit pas à la réalisation de l'immeuble (art. 121 L.P.), le produit net des fruits naturels et civils sera réparti entre les créanciers poursuivants qui y ont droit.

4 Lorsque le débiteur est déclaré en faillite avant la réalisation de l'immeuble, le produit net des fruits naturels et civils qui n'a pas encore été distribué est réparti conformément aux articles 144 à 150 L.P., dans la mesure où les délais de participation à la saisie sont échus (art. 110 et 111 L.P.); l'excédent tombe dans la masse.¹⁾