

Urteilskopf

120 III 52

18. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 27 janvier 1994 dans la cause S. (recours LP)

Regeste (de):

Art. 268 OR und 283 SchKG; Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen; Mitteilungen an die Untermieter betreffend ihre Mietzinszahlungen; Begriff der beweglichen Sachen, die zur Benutzung der Mieträumlichkeiten gehören.

Das Amt hat einen Untermieter, der seiner Zahlungspflicht nachkommt und von dem kein Gegenstand aufgezeichnet wurde, nicht zu verpflichten, die aus Untermiete geschuldeten Mietzinse inskünftig an das Amt zugunsten des Mieters zu zahlen (E. 7).

Sich in Fabrikation befindende Maschinen und Einzelteile gehören zur Benutzung der Mieträumlichkeiten, sofern sie sich nicht zufällig dort befinden und dort für eine gewisse Zeit zu Fertigungs- und Montagezwecken bleiben. Im Verzeichnis können auch Fahrzeuge aufgeführt werden, die auf dem Parkplatz stehen, der zu den Mieträumlichkeiten gehört (E. 8).

Regeste (fr):

Art. 268 CO et 283 LP; droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux; avis aux sous-locataires concernant le paiement de leurs loyers; notion de meubles servant à l'usage des locaux loués.

L'office n'a pas à astreindre le sous-locataire qui s'acquitte de son loyer et dont aucun meuble n'est inventorié à payer dorénavant les termes de sous-location en ses mains pour le compte du locataire (consid. 7).

Des machines en cours de fabrication et des pièces détachées servent à l'usage des locaux loués dès lors qu'elles ne s'y trouvent pas par hasard et y restent pour une certaine durée aux fins d'assemblage et de montage. L'inventaire peut aussi comprendre les véhicules sis sur le parking attendant aux locaux loués (consid. 8).

Regesto (it):

Art. 268 CO e 283 LEF; diritto di ritenzione del locatore di locali commerciali; avviso ai subconduttori concernente il pagamento delle loro pigioni; nozione di cosa mobile destinata all'uso dei locali ceduti in locazione.

L'ufficio non deve obbligare un subconduttore, che paga la propria pigione e di cui nessun oggetto è stato inventariato, a versargli in futuro, per conto del conduttore, le pigioni derivanti dal rapporto di sublocazione (consid. 7).

Macchine in via di fabbricazione e pezzi separati servono all'uso dei locali ceduti in locazione se non vi si trovano per caso e se vi restano per un certo periodo di tempo, al fine dell'assemblaggio e del montaggio. L'inventario può comprendere anche veicoli parcheggiati sul posteggio appartenente all'ente locato (consid. 8).

Sachverhalt ab Seite 53

Sur réquisition de X., l'Office des poursuites de Genève a exécuté un inventaire des biens de S. en application de l'art. 283 LP. La créance invoquée consistait en des loyers échus et des loyers futurs pour une période de six mois (art. 268 al. 1 CO). S. a porté plainte à l'autorité de surveillance contre l'inventaire précité, en faisant valoir notamment que l'avis de l'office invitant les sous-locataires à s'acquitter désormais de leurs loyers en ses mains, sous peine de voir leurs biens portés à l'inventaire en vertu de l'art. 268 CO, était illégal; en outre, l'inventaire portait sur des outils de production et des machines en cours de fabrication, objets qui échappaient au droit de rétention, sauf à paralyser complètement l'entreprise; enfin, l'inventaire frappait des véhicules qui ne se trouvaient pas dans les locaux loués.

#### BGE 120 III 52 S. 54

L'autorité de surveillance ayant rejeté sa plainte, S. a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en invoquant une violation des art. 283 LP et 268 CO. La Chambre des poursuites et des faillites a admis partiellement le recours dans la mesure où il était recevable et a annulé la décision attaquée en tant qu'elle confirmait l'envoi aux sous-locataires d'un avis les invitant à verser désormais leurs loyers en main de l'office. Elle a rejeté le recours pour le surplus.

#### Erwägungen

#### Extrait des considérants:

7. Aux termes de l'art. 268 al. 2 CO, dont la teneur coïncide avec celle de l'art. 272 al. 2 aCO (Mietrecht-spraxis 2/91, p. 50 n. 6.3), le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire. A contrario, si le sous-locataire a payé son loyer au locataire, le droit de rétention du bailleur sur les meubles du sous-locataire disparaît, même sans que le bailleur ait reçu un paiement équivalent (ATF 59 III 282). Selon cette jurisprudence et la doctrine (BECKER, n. 5 ad art. 272 CO; OSER/SCHÖNENBERGER, n. 30 ad 272 CO; SCHMID, n. 13 et 53 ad art. 272 CO; FRITZSCHE/WALDER, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, vol. II, 3e éd., Zurich 1993, § 63 n. 20), lorsque le bailleur obtient que l'inventaire porte également sur des biens du sous-locataire ou qu'il s'avère, en procédant à l'inventaire, que les objets retenus sont propriété du sous-locataire, l'office doit faire en sorte que les termes de sous-location soient payés dorénavant non plus au locataire, mais à l'office pour le compte du locataire. Ce n'est que dans ces hypothèses que la jurisprudence et la doctrine envisagent l'envoi d'un avis au sous-locataire pour l'inviter à s'acquitter de son loyer désormais en main de l'office et non plus en main du locataire: un paiement à ce dernier ferait en effet disparaître le droit de rétention du bailleur (art. 268 al. 2 CO a contrario), qui perdrait alors la garantie en résultant sans contre-prestation (cf. notamment SCHMID et FRITZSCHE/WALDER, loc.cit.). Les hypothèses précitées ne sont pas réalisées en l'espèce, où il est constant que le loyer en question a été payé et qu'aucun meuble de sous-locataire n'a été inventorié (Inventaire de mars 1993, p. 26). Les sous-locataires n'avaient donc pas à être astreints à verser leurs loyers en main de l'office. Dès lors, sur ce point, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée.

#### BGE 120 III 52 S. 55

8. L'autorité cantonale a considéré que les machines en cours de fabrication et les pièces détachées inventoriées dans les locaux loués servaient à l'usage de ceux-ci au sens de l'art. 268 al. 1 CO. La recourante le

conteste, estimant que les meubles visés en l'espèce par cette disposition ne pouvaient être que les "bureaux, tables, chaises, machines à écrire, ordinateurs, etc., mais en aucun cas l'objet de l'activité de l'entreprise". a) Le droit de rétention concerne tous les meubles du locataire qui garnissent les locaux loués. Il s'agit en particulier des machines, de l'équipement du locataire, des marchandises qui garnissent le dépôt qu'il loue, du matériel de construction entreposé dans un atelier ou dans un hall d'exposition (DAVID LACHAT/JACQUES MICHELI, *Le nouveau droit de bail*, 2e éd., p. 145 n. 3.2; *Mietrechtspraxis* 2/91, p. 50 n. 6.4). Selon la jurisprudence, la relation spatiale qui doit exister entre la chose litigieuse et la chose louée ne doit pas être purement fortuite; elle doit présenter une certaine durabilité, en quoi pourtant elle n'a pas nécessairement besoin de subsister pendant toute la durée du bail. Quant à savoir si un objet sert à l'aménagement ou à l'usage des locaux, cela s'apprécie selon le genre de ceux-ci et l'usage qu'en fait le locataire (ATF 109 III 42 consid. 2 p. 43/44 et arrêts cités). Dans le cas particulier, les pièces et machines ne se trouvaient pas par hasard dans les locaux litigieux et elles y restaient pour une certaine durée. En outre, selon les constatations souveraines de l'autorité cantonale, la destination des locaux était de servir d'ateliers de montage et d'assemblage desdits objets, ainsi que de bureaux pour S. Il suit de là que l'autorité cantonale n'a pas admis à tort que les pièces et machines en question servaient à l'usage des locaux loués, au sens de l'art. 268 al. 1 CO. b) C'est également avec raison qu'elle a considéré que l'inventaire devait comprendre les véhicules sis sur le parking à l'extérieur, parce qu'ils avaient avec les locaux loués une relation spatiale indéniable, ne se trouvaient pas fortuitement sur les parcelles supportant les locaux loués et servaient à l'usage de ces derniers. Cette solution apparaît conforme à la jurisprudence rappelée ci-dessus (ATF 109 III 42 ss) et à celle publiée in ATF 106 II 42 ss, où le Tribunal fédéral a admis que le droit de rétention du bailleur d'une villa avec garage pouvait s'exercer sur la voiture se trouvant dans le garage.