

S. 6 / Nr. 2 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (f)

BGE 65 III 6

2. Arrêt du 20 janvier 1939 dans la cause de Torrenté.

Seite: 6

Regeste:

Réalisation de meubles grevés d'un droit de rétention garantissant des loyers ou fermages (Art. 126 et 127 LP).

La règle d'après laquelle les créances garanties par gage, préférables à celles du poursuivant, doivent être couvertes par le prix d'adjudication (Deckungsprinzip) souffre une exception lorsque le gage revendiqué est un droit de rétention frappant des objets saisis en mains du locataire ou du fermier. Il est indifférent que ce droit garantisse des loyers échus ou à échoir, qu'un inventaire ait été ou non dressé.

Ausnahme vom Deckungsprinzip (Art. 126/127 SchKG):

Im Unterschied zu andern dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Pfandforderungen brauchen durch den Zuschlagspreis nicht gedeckt zu werden:

durch Retentionsrecht an den gepfändeten Sachen gesicherte Miet- und Pachtzinsforderungen

- laufende sowohl wie verfallene;

- gleichgültig auch, ob für sie ein Retentionsverzeichnis aufgenommen wurde.

Realizzazione di mobili gravati da un diritto di ritenzione a garanzia delle pigioni o dei fitti (art. 126 e 127 LEF).

La norma, secondo cui i crediti garantiti da pegno poziori a quelli del creditore escutente debbono essere coperti dal prezzo di aggiudicazione (Deckungsprinzip), soffre un'eccezione quando il pegno rivendicato è un diritto di ritenzione sugli oggetti pignorati presso il conduttore o l'affittuario. E' irrilevante che questo diritto di ritenzione garantisca pigioni o fitti già scaduti o in corso e che sia stato eretto o no un inventario.

A. - Le 31 janvier 1938, l'Office des poursuites de Bulle, agissant à la requête de Paul de Torrenté, a saisi au préjudice d'Edouard Burri un billard taxé 400 fr. Le créancier ayant requis la vente, l'office l'avisa le 18 mars que François Droux, à Bulle, faisait valoir un droit de rétention sur le billard pour une location arriérée de 1400 fr. Invité à se prononcer sur cette revendication, Torrenté n'a pas utilisé le délai imparti.

B. - Par acte du 10 novembre 1938, le créancier s'est plaint de ce que l'office n'eût pas procédé à la vente du billard saisi. Statuant le 24 décembre, l'Autorité fribourgeoise de surveillance a admis cette plainte en ce sens que l'office

Seite: 7

devait procéder à la vente mais n'adjuger l'objet que si l'enchère était supérieure à la créance garantie par le droit de rétention.

C. - Torrenté a recouru au Tribunal fédéral contre cette décision en demandant que l'office soit invité à procéder à la vente sans tenir compte de l'existence du droit de rétention.

Considérant en droit:

Lorsqu'un tiers ne prétend sur la chose saisie qu'un droit de gage ou une charge analogue, la reconnaissance de cette revendication par le créancier ne fait pas tomber la saisie. L'office doit simplement, lors de la réalisation, tenir compte de ce droit, c'est-à-dire n'adjuger l'objet mis en vente que si l'enchère est supérieure à la créance garantie par gage préférable à celle du poursuivant (art. 126 et 127 LP). La jurisprudence a cependant apporté une exception à ce principe lorsque le gage revendiqué est le droit de rétention du bailleur; en ce cas, s'il a été pris inventaire pour le loyer échu, le créancier au bénéfice du droit de rétention est considéré, pour ce qui concerne ce loyer, comme copoursuivant, et la chose peut être adjugée même si la créance du bailleur n'est pas couverte (Archiv 3 no 25; RO 42 III 221). En revanche le Conseil fédéral avait décidé que les biens soumis au droit de rétention pour un loyer non échu ne peuvent être réalisés avant l'échéance, car on ne peut considérer comme poursuivant le créancier d'une dette non exigible (Archiv 4 no 2). En l'espèce, la créance du bailleur est afférente à un loyer arriéré, mais on ignore, au vu des pièces, s'il a ou non été pris inventaire. Mais ce point n'a pas besoin d'être élucidé, car, s'il faut maintenir pour le droit de rétention du bailleur l'exception apportée par la jurisprudence au principe des art. 126 et 127 LP, il n'y a aucune raison de la restreindre au cas de prise d'inventaire pour un loyer échu.

En effet, que l'office ait ou non dressé inventaire, cela ne saurait exercer aucune influence sur le droit de rétention.

Seite: 8

Celui-ci existe selon le droit civil en l'absence de pareille formalité et son titulaire peut le faire valoir par tierce opposition à la saisie. D'autre part, pour que puisse être observée la règle suivant laquelle les créances garanties par gage préférables à celles du poursuivant doivent être couvertes (Deckungsprinzip), il faut que la question de l'existence du gage soit réglée avant les enchères par la procédure de revendication. Or, si dans le cas normal la procédure des art. 106 à 109 LP doit être terminée avant la réalisation, il a été jugé que, s'agissant du droit de rétention du bailleur, cette même procédure doit être différée jusqu'après la vente (RO 54 III 5). C'est à tort qu'en l'espèce l'office ne s'est pas conformé à cette règle. Quoi qu'il en soit, il découle du système adopté par la jurisprudence que, lors de la vente, le droit de rétention ne peut encore jouer aucun rôle, non pas que le bailleur doive être tenu pour copoursuivant, mais parce qu'on ne fait pas si le gage est revendiqué à juste titre. On n'a par conséquent pas à en tenir compte pour l'adjudication. Peu importe qu'il garantisse des loyers échus ou à échoir, qu'un inventaire ait été ou non dressé. Voudrait-on même le prendre en considération à titre éventuel, qu'on se heurterait à des difficultés insurmontables. Il est impossible de procéder à la vente en bloc du mobilier du locataire et de n'adjuger le tout que si le prix excède la créance garantie; il faut nécessairement passer à la vente pièce par pièce; or l'office ne peut connaître à l'avance le produit total de la réalisation ni savoir s'il couvrira la créance du bailleur (Archiv 1 no 46). Que le prix obtenu se révèle insuffisant, l'office ne pourra cependant revenir sur les ventes effectuées, encore que celles-ci n'eussent pas dû l'être puisqu'elles n'ont pas apporté la couverture nécessaire. Dans le cas, au contraire, où l'office n'adjugerait pas les objets saisis faute d'offre suffisante au sens de l'art. 127 LP, la poursuite tomberait en ce qui les concerne; or il se peut que le droit de rétention ait été revendiqué à tort, ce qu'il n'est plus possible d'établir, la caducité

Seite: 9

de la poursuite excluant une procédure de tierce opposition. Pour échapper à ce cercle vicieux, il n'est que de faire délibérément abstraction, dans la procédure d'enchères, du droit de rétention du bailleur.

Par ces motifs, la Chambre de Poursuites et des Faillites

admet le recours, annule la décision attaquée et invite l'office à procéder à la réalisation et à adjuger en première enchère les objets mis en vente si l'offre atteint le prix d'estimation et en seconde enchère au plus offrant