

**Entscheidungen der Schuldbetreibungs-
und Konkurskammer.**

**Arrêts de la Chambre des poursuites
et des faillites.**



*90. Arrêt du 2 juillet 1898, dans la cause
Office des poursuites de Montreux.*

Réalisation d'un immeuble ; le loyer des locaux occupés par le débiteur depuis le commencement de la poursuite jusqu'à la vente ne rentre pas dans la catégorie des « fruits civils » prévus par l'art. 102 LP.

Sophie-Emilie de Senarclens, représentée par Ch. Bugnion, à Lausanne, adressa à l'office des poursuites de Montreux, le 22 janvier 1897, une réquisition pour le recouvrement de 600 francs, solde d'intérêts échus sur une obligation hypothécaire de 6500 francs, due par Marie Dufaux, à Charnex. La requérante invitait l'Office à prendre soin des fruits civils et autres des immeubles hypothéqués.

Le 9 novembre 1897, les immeubles hypothéqués furent vendus aux enchères.

Dans la suite, l'Office de Montreux fournit à Bugnion, sur la gérance des immeubles de dame Dufaux, un compte

arrêté au 9 novembre 1897, jour de l'adjudication des immeubles.

Bugnion demanda à l'autorité inférieure de surveillance de modifier ce compte en divers points. Il prétendait notamment qu'il y avait lieu d'ajouter à l'actif de compte une somme de 175 francs, représentant le loyer de dame Dufaux du 22 janvier au 9 novembre 1897, à raison de 25 francs par mois.

L'autorité inférieure ayant admis partiellement la plainte de Bugnion, le préposé recourut, à son tour, à l'autorité supérieure de surveillance. En ce qui touche la prétention susindiquée de Bugnion, l'autorité supérieure déclare ce qui suit : dès le 23 janvier 1897, le préposé devait percevoir les fruits tant civils que naturels de l'immeuble. En principe, la débitrice devait un loyer sur les locaux qu'elle occupait elle-même. Ce loyer doit être fixé à 25 francs par mois, somme payée par dame Dufaux dès la vente. Le préposé devait régler dès l'origine ce qui avait trait à ce loyer. Il y a lieu toutefois de déduire du loyer de 9 mois réclamé par la créancière et qui aurait dû être perçu de la débitrice une somme de 50 francs, nécessaire à l'entretien de la débitrice. Il reste une somme de 175 francs à porter à l'actif du compte.

Le préposé a recouru au Tribunal fédéral, concluant en particulier à libération de la somme de 175 francs, soi-disant due par la débitrice pour loyer.

Le Tribunal fédéral a estimé que le préposé ne pouvait être tenu à réclamer de la débitrice le loyer des locaux qu'elle a continué à occuper de sa maison depuis le commencement de la poursuite jusqu'à sa vente. Il a considéré, en effet, qu'aussi longtemps que le débiteur est encore propriétaire de son immeuble, il ne doit pas de loyer.

Motif :

Le droit d'habiter une maison est un élément du droit de propriété, lequel continue à appartenir, jusqu'au moment de la vente, au propriétaire poursuivi. Le droit d'habitation du propriétaire ne saurait être assimilé aux fruits dont la récolte

est prescrite à l'office par l'art. 103 LP., fruits dont la notion suppose qu'ils peuvent être séparés de la propriété et devenir l'objet d'un droit distinct au moyen d'une perception périodique plus ou moins fixe. Il ne résulte d'ailleurs d'aucune disposition de la loi que le propriétaire poursuivi soit tenu de payer un loyer, et l'on ne voit pas en vertu de quel droit l'office ou l'autorité de surveillance pourraient fixer unilatéralement le loyer ni comment le paiement pourrait en être exigé juridiquement.

91. Arrêt du 2 juillet 1898, dans la cause Penard.

Divers objets compris dans la même saisie; art. 123 LP.; sursis de réalisation. Le paiement partiel de la dette n'entraîne pas la libération d'une part proportionnelle de la saisie.

A. — Emile Penard, à Puidoux, créancier de Fanny Penard, à Rivaz (précédemment à Puidoux), d'une somme d'environ 900 francs, a requis la saisie le 21 octobre 1897.

Le 23 dit, l'office de Cully a saisi au préjudice de la débitrice :

1 vache taxée	Fr. 300
Environ 100 quintaux métriques de foin taxés	» 600
1 garde-robe taxée	» 40

La vache et la garde-robe ont été revendiquées par les filles de la débitrice. Le créancier a admis la revendication de la garde-robe et contesté celle de la vache. Les revendiquantes ont ouvert action devant le Tribunal de Cully.

Le créancier ayant requis la vente du foin, dame Penard a versé le 19 janvier 1898 un acompte de 220 francs et obtenu un sursis en conformité de l'art. 123 LP., sous condition de solder sa dette en trois versements, dont le dernier devait être effectué le 19 avril 1898. Les versements de février et mars, chacun de 220 francs, furent effectués régulièrement. Mais celui d'avril n'ayant pas eu lieu, l'office avisa