

45. Arrêt du 15 juin 1916 dans la cause Regad.

Art. 272 CO et 283 LP. Droit de rétention du bailleur. Prise d'inventaire pour le loyer échu et pour le loyer courant. Procédure à suivre; poursuites en réalisation du gage. Reconnaissance du droit de rétention par le preneur.

A. — Dame Marie-Caroline Regad née Ducruet est propriétaire d'un immeuble sis à Chêne-Bougeries. Par bail du 25 novembre 1911, elle a loué un appartement de cet immeuble au sieur Gustave Simiand, voyageur de commerce, au loyer de 52 fr. 50 par mois.

A la date du 15 novembre 1915, Simiand devait une somme de 892 fr. 50 pour loyer échu, plus le loyer à courir dès cette date; par jugement du 25 janvier 1916, il fut condamné à évacuer les locaux qu'il occupait. Sur réquisition de dame Regad, l'office des poursuites de Genève dressa, le 14 février 1916, l'inventaire des objets garnissant les locaux loués, objets estimés en tout à 869 fr., et assigna un délai de dix jours au bailleur pour requérir la poursuite en réalisation du gage.

Cette réquisition fut adressée le 17 février à l'office par dame Regad, et le 19 février 1916 le commandement de payer était notifié à Simiand. Ce commandement fixe la somme due à « 892 fr. 50 avec intérêt au 5% dès le 4 avril 1915 », et indique comme titre de la créance ou cause de l'obligation: « 1° Solde de loyer au 15 novembre 1915; 2° Loyer couru et à courir dès le 15 novembre 1915, à raison de 52 fr. 50 par mois ». Il resta sans opposition.

Simiand déguerpit le 20 mars 1916; en conséquence dame Regad requit le 21 mars la vente des objets inventoriés. Cette vente eut lieu le 10 avril 1916; elle produisit une somme nette de 1152 fr.

Avant de distribuer cette somme, l'office dressa un « état de collocation »: dame Regad fut colloquée pour 719 fr. 55, soit 625 fr. loyer de l'année écoulée au 15 février 1916, 61 fr. 25 loyer du semestre courant du 15 février

au 20 mars 1916, jour du déguerpissement, plus les intérêts se montant à 17 fr. 25, et 16 fr. 05 de frais; en outre Me Jaccoud, avocat à Genève, fut colloqué pour 75 fr. 95; la vente ayant produit 1152 fr., il subsistait donc un reliquat de 356 fr. 50. Cet état de collocation est basé, quant à l'étendue du droit de rétention du bailleur, sur l'art. 272 CO.

B. — Par plainte déposée le 22 mai 1916, dame Regad a demandé à l'autorité cantonale de surveillance son admission comme créancière gagiste pour la somme de 630 fr., au lieu de 625 fr., pour le loyer du 15 février 1915 au 15 février 1916; en outre, elle demanda d'être colloquée « en 5^e classe » pour la somme de 420 fr., pour le loyer échu avant le 15 février 1915, ce loyer étant également resté impayé.

C. — L'autorité cantonale de surveillance, par décision du 27 mai 1916, admit le recours en ce sens qu'elle majora le loyer dû pour la période allant du 15 février 1915 au 15 février 1916 de 625 fr. à 630 fr.; pour le surplus, elle écarta le recours par les motifs suivants: Aux termes de l'art. 157 LP, ce n'est que lorsque le produit du gage ne suffit pas pour payer intégralement les créanciers qu'il y a lieu d'établir un état de collocation. Tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque les deux créanciers sont couverts par la vente du gage pour le montant de la créance garantie. La poursuite en réalisation du gage est éteinte. Si dame Regad reste créancière de Simiand, elle doit procéder pour cette créance non garantie par voie de saisie; elle ne saurait se faire attribuer le solde de la vente sans poursuite régulière préalable.

D. — Dame Regad recourt au Tribunal fédéral contre ce prononcé. Elle reprend ses conclusions antérieures et soutient que la poursuite en réalisation du gage subsiste pour le solde de 420 fr., le produit net de la vente devant être distribué aux créanciers gagistes jusqu'à concurrence de leurs créances; si l'on admettait le point de vue de l'autorité de surveillance, on obligerait tout créancier

qui se trouve dans la situation de la recourante à intenter d'emblée deux poursuites, l'une en réalisation de gage, l'autre par voie de saisie ; or, une telle exigence est inadmissible.

Statuant sur ces faits et considérant
en droit :

1. — Il est de jurisprudence constante qu'en cas de prise d'inventaire pour le loyer échu *et pour le loyer courant* l'office doit fixer au bailleur deux délais distincts pour introduire la poursuite en réalisation de gage : pour le loyer échu, le délai est de 10 jours dès la communication du procès-verbal de prise d'inventaire, tandis que pour le loyer courant il est de 10 jours *à partir de l'échéance du loyer*, ce qui permet au bailleur d'indiquer dans la réquisition de poursuite le montant exact de sa créance, condition essentielle de toute poursuite (comp. art. 67 chiff. 3 LP et JAEGER comm. ad art. 283 note 7). Il est évident que le commandement de payer doit fixer d'une manière précise le montant de la dette à acquitter. Le formulaire officiel de procès-verbal, établi pour la prise d'inventaire, énonce du reste clairement la manière dont il y a lieu de procéder, et si l'office avait fait usage de ce formulaire qui est obligatoire, toute confusion eût été évitée sur ce point.

2. — D'autre part, c'est à tort que l'office a cru devoir déterminer de son propre chef la mesure dans laquelle la créance de la recourante *est garantie par son droit de rétention*. Etant donné que le débiteur n'avait pas fait opposition au commandement de payer, et qu'il avait reconnu par là même la créance et le droit de rétention de dame Regad, l'office n'avait qu'à prendre acte de cette reconnaissance, bien que le montant de la créance reconnue (892 fr. 50) dépassât celui du loyer de l'année écoulée, et qu'aux termes de l'art. 272 CO le droit de rétention du bailleur ne garantisse que le loyer échu d'une année. Car le preneur est libre de reconnaître que la garantie résul-

tant pour le bailleur de son droit de rétention s'applique à une période *plus longue* ; une telle reconnaissance lie l'office. Contrairement à l'administration de la faillite, l'office des poursuites n'a pas le droit de statuer de son propre chef sur une prétention émise par un créancier contre son débiteur ; il doit tenir compte, pour la distribution des deniers, des créances *reconnues par le débiteur*, et il ne peut non plus refuser de verser le produit du gage à un créancier dont le droit de gage est reconnu par le débiteur que lorsque et dans la mesure où le dit droit de gage, par suite de revendication exercée par un tiers, a été déclaré non existant par le juge compétent, dans la procédure prévue aux art. 106 à 109 LP.

En l'espèce, le commandement de payer n'ayant pas été frappé d'opposition, et le droit de rétention de dame Regad n'ayant pas été contesté par un autre créancier, l'office devait donc considérer la somme de 892 fr. 50, plus intérêts et frais, *comme garantie par le droit de rétention de la recourante*. La décision par laquelle il n'attribua à dame Regad que 719 fr. 55 sur le produit de la vente était erronée.

De même, quant au loyer *courant*, si après son échéance dame Regad avait introduit une nouvelle poursuite en réalisation de gage pour obtenir le paiement du dit loyer, il eût appartenu au débiteur de s'opposer, le cas échéant, à ce que le droit de rétention de dame Regad ne fût étendu au delà des limites tracées par la loi, sinon l'office devait verser le reste du produit de la vente en mains de la recourante. Toutefois, dame Regad n'a introduit de poursuite valable que pour 892 fr. 50, c'est-à-dire pour le loyer *échu* ; la mention, dans le commandement de payer, du loyer à courir sous la rubrique « titre de la créance ou cause de l'obligation » ne pouvait naturellement tenir lieu d'introduction de poursuite pour cette autre somme non déterminée. Il ne saurait donc être question d'attribuer à la recourante une somme *supérieure* à 892 fr. 50.

3. — Le fait que ce n'est pas en qualité de créancière *gagiste*, mais comme créancière *chirographaire* que la recourante demande à toucher une somme supérieure à celle pour laquelle elle a été colloquée ne met pas obstacle à ce que la dite somme de 892 fr. 50 lui soit allouée. Cette allocation s'impose pour les motifs indiqués ci-dessus. Et même en admettant que le surplus revînt à dame Regad en qualité de créancière *chirographaire* (cette hypothèse est toutefois exclue puisqu'il s'agit d'une poursuite en réalisation de *gage* pour paiement des seuls créanciers *gagistes*), le résultat serait le même ; car le reliquat de 356 fr. 50 suffit dans tous les cas pour désintéresser complètement dame Regad pour la somme entière de 892 fr. 50 centimes, mise en poursuite, même en tenant compte du fait qu'elle entre en concurrence avec un autre créancier, l'avocat Jaccoud. (Le dossier ne contient du reste aucune donnée sur le droit de ce créancier de participer à la distribution du produit du *gage*.) Le recours est donc admis partiellement en ce sens que la somme attribuée à la recourante sur le produit de la vente des objets inventoriés est portée à 892 fr. 50, plus intérêts au 5% du 4 avril 1915 et les frais. Pour le surplus, le recours est écarté, étant entendu toutefois que la recourante peut introduire une nouvelle poursuite en réalisation de *gage* pour obtenir le paiement du loyer courant, le délai de 10 jours que l'office lui avait fixé ensuite de la prise d'inventaire du 14 février 1916 « pour requérir la poursuite en réalisation du *gage* » n'ayant pu s'appliquer qu'au loyer *échu*, à l'exclusion du loyer *courant*.

Par ces motifs,

la Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est admis dans le sens des considérants.

46. *Entscheid* vom 21. Juni 1916

i. S. Meyer von Schauensee.

Art. 92 und 275 SchKG. Rechtliche Natur der Rechte eines Fideikommissinhabers. Pfändbarkeit dieser Rechte.

A. — Das Schlossgut Schauensee gehört zu einem Fideikommissvermögen der Familie Meyer von Schauensee. Gegenwärtiger Inhaber des Fideikommissvermögens ist der Rekurrent Friedrich Meyer von Schauensee in Florenz. Auf Grund von Arrestbefehlen, die Philipp Bloch, Pferdehändler in Basel, und Frau Pisoni-Serventi in Rom für Forderungen gegen den Rekurrenten erwirkt hatten, verarrestierte das Betreibungsamt Kriens am 6. März 1916 das « Nutzungsrecht des Schuldners auf Schloss Schauensee ».

B. — Hiegegen erhob der Rekurrent Beschwerde mit dem Begehren, der Arrest sei auf den Pachtzins, der aus dem Schlossgute gezogen werde, zu beschränken.

Er führte aus : Das Recht des Fideikommissinhabers sei höchst persönlich. Er könne es nicht veräussern. Daher könne es ihm auch nicht auf dem Betreibungswege entzogen werden. Eine Ausnahme gelte für die Früchte des Fideikommissgutes. Für deren Pfändbarkeit sei bestimmend die Natur des genannten Gutes. Ein landwirtschaftliches Gut dürfe zwar verpachtet werden ; dagegen wäre es stiftungswidrig, aus einem Gebäude, das zur persönlichen Benutzung des Fideikommissinhabers bestimmt sei, einen Miet- oder einen Pachtzins zu ziehen. Deshalb dürfe das Schloss Schauensee nicht an Dritte vermietet werden. Eventuell müsse dieses Schloss nach dem Willen des Fideikommissstifters den berechtigten Familienangehörigen zur Unterkunft dienen ; es sei daher jeweilen für den Fideikommissinhaber und seine Familie nach Art. 93 SchKG unumgänglich notwendig. Der Rekurrent werde nächstens wieder ins Schloss Schauensee ziehen müssen.