

des Konkurses die ihm aus den Mitteln eines Dritten zugeflossene Anzahlung zurückgeben muss, unterliegt richterlicher Entscheidung ; die Aufsichtsbehörden haben keine Gewalt, ihn dazu zu verurteilen.

*Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer :*

Der Rekurs wird abgewiesen.

## 22. Arrêt du 16 mai 1924 dans la cause **Hoirie Castinel**.

Le locataire, soit en cas de faillite la masse, a le droit de résilier, d'accord avec les sous-locataires, les baux conclus avec eux, et le propriétaire ne peut pas s'y opposer en invoquant son droit de rétention.

A. — L'hoirie Castinel est propriétaire d'un immeuble sis à Genève, 23 Quai des Bergues. Ledit immeuble était loué à la Société des Galeries des Bergues qui avait sous-loué un appartement à M. Grieder pour une durée de trois ans dès le 1<sup>er</sup> janvier 1922. La Société des Galeries des Bergues a été déclarée en faillite le 11 février 1923. Le 16 novembre l'office a procédé à l'inventaire des meubles garnissant les locaux et a compris dans cet inventaire les meubles appartenant au sous-locataire Grieder. Le bailleur (hoirie Castinel) a produit dans la faillite une créance de 57 285 fr. 10 pour loyer dû au 31 juillet 1924.

Grieder a demandé la résiliation anticipée de son bail et a produit dans la faillite pour une somme de 1000 fr. à titre de dommages-intérêts qu'il entendait compenser avec le loyer. Le 5 mars 1924, l'administration de la faillite a consenti à la résiliation pour le 31 mars à charge par Grieder de payer son loyer jusqu'à cette date, déduction faite d'une somme de 200 fr. à titre d'indemnité. La Commission de surveillance de la faillite avait donné un préavis favorable, et l'Administration de la faillite déclinait toute responsabilité pour le cas où « des agissements du bailleur viendraient contrecarrer l'exécution de la transaction ».

B. — L'hoirie Castinel recourut à l'Autorité cantonale de surveillance contre la décision du 5 mars 1924 et en tant que de besoin contre celle de la Commission de surveillance. Elle concluait à l'annulation de ces décisions en faisant valoir en résumé ce qui suit : En autorisant Grieder à quitter les locaux à fin mars, l'Administration de la faillite diminue le gage du bailleur. Le droit de rétention de ce dernier vaut pour tout le semestre courant qui expire le 31 juillet 1924 et ce droit s'étend aux meubles du sous-locataire jusqu'à concurrence des droits existant contre ce dernier en faveur du preneur (la Société en faillite). L'inventaire des meubles du preneur n'étant pas terminé, le bailleur ignore si sa créance est couverte par le gage appartenant au locataire principal. Rien, d'autre part, ne justifie l'allocation d'une indemnité.

C. — L'Autorité cantonale de surveillance a écarté le recours par décision du 12 avril 1924, en considérant en résumé : La transaction intervenue ne met pas obstacle à l'exercice du droit de rétention du bailleur garanti par l'inventaire. La recourante peut s'opposer à l'enlèvement des meubles si elle s'y croit fondée. Quant à l'indemnité, on ne peut dire que l'Administration de la faillite ait eu tort d'éviter par le moyen d'une transaction le procès en dommages-intérêts dont Grieder la menaçait. Au reste, la Société aurait eu le droit avant la faillite de consentir à une résiliation anticipée du bail de Grieder sans que l'hoirie Castinel pût s'y opposer.

D. — L'hoirie Castinel a recouru contre cette décision au Tribunal fédéral. Elle reprend ses moyens et ses conclusions.

*Considérant en droit :*

En principe, le locataire est toujours en droit de résilier, d'accord avec le sous-locataire, le bail qu'il a conclu avec lui, et le propriétaire ne peut pas s'y opposer en invoquant le droit de rétention que lui confère l'art. 272 CO. Pour ce qui concerne les meubles apportés par le sous-locataire, le droit de rétention du bailleur ne les grève, en effet

que jusqu'à concurrence des droits du preneur contre le sous-locataire (art. 272 al. 2). Par conséquent, si un locataire a sous-loué un appartement pour une année et si, au cours du bail, pour une raison quelconque, il se décide, d'accord avec le sous-locataire, à le résilier après six mois, le droit de rétention du bailleur se trouve du même coup limité au loyer d'un semestre, sans que le bailleur puisse, de quelque manière que ce soit, s'opposer à la résiliation du bail de sous-location.

Il n'en est pas autrement en cas de faillite du preneur principal, si le bail de ce dernier est maintenu. La masse peut librement résilier, d'accord avec les sous-locataires, les baux conclus avec eux, et le propriétaire ne saurait s'y opposer. Son droit de rétention n'est pas atteint puisqu'il n'existe que jusqu'à concurrence des droits du preneur contre le sous-locataire, droits qui sont librement déterminés dans des conventions auxquelles le bailleur est étranger.

La loi a prévu le cas de la faillite du preneur et a donné au bailleur le moyen de sauvegarder ses droits. Il peut résilier immédiatement le contrat si la masse ou le débiteur ne lui fournit pas des sûretés pour les termes arriérés et les termes à échoir (art. 266 CO). Si le bailleur ne fait pas usage de cette faculté et maintient le bail en vigueur, le préjudice qui peut en résulter pour lui est imputable à sa propre faute.

C'est dès lors avec raison que l'Autorité cantonale de surveillance a écarté le recours du bailleur dirigé contre la résiliation anticipée du bail de Grieder.

Quant à l'indemnité de 200 fr. allouée à ce sous-locataire, les autorités de surveillance ne sont aucunement compétentes pour examiner si elle est justifiée ou non.

*La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :*

Le recours est rejeté.

### 23. *Entscheid vom 17. Mai 1924 i. S. Sager.*

SchKG Art. 92 Ziff. 10 : Unpfändbar sind nicht nur Entschädigungen für Gesundheitsstörung des Betriebenen, sondern auch Entschädigungen, welche dem Betriebenen infolge Todes eines Familiengliedes ausgerichtet werden, auch wenn er auf dessen Unterstützung nicht angewiesen war.

Auf Verlangen des Rekurrenten erliess die Arrestbehörde Zürich in Anwendung des Art. 271 Ziff. 5 SchKG einen Arrestbefehl gegen den Rekursgegner Dätwyler, welcher als Arrestgegenstand namentlich bezeichnete : « die dem Schuldner zufallende Unfallversicherungssumme der Ehefrau des Schuldners bei der Schweiz. Unfallversicherungs - Aktiengesellschaft Winterthur. » Das mit dem Vollzug beauftragte Betreibungsamt Zürich 2 stellte fest,.....

dass die Verstorbene als Abonnettin des Schweiz. Familien-Wochenblattes für 2000 bzw. 3500 Fr. gegen Unfall versichert war ;

dass § 5 Ziff. II der Versicherungsbedingungen lautete : « Bezugsberechtigt (für die Todesfallentschädigung) ist in erster Linie der überlebende Ehegatte. » Es erachtete den « Versicherungsanspruch » gemäss Art. 92 Ziff. 10 SchKG als unpfändbar und lehnte den Arrestvollzug ab.

Mit der vorliegenden, nach Abweisung durch die kantonale Aufsichtsbehörde, das Obergericht Zürich, an das Bundesgericht weitergezogenen Beschwerde stellt der Rekurrent den Antrag, das Betreibungsamt sei anzuweisen, den Arrest zu vollziehen.

*Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung :*

Gemäss Art. 92 Ziff. 10 SchKG sind unpfändbar die Pensionen und Kapitalbeträge, welche als Entschädigung für Körperverletzung oder Gesundheitsstörung