

B. Sanierung von Hotel- und Stickereiunternehmen.

Assainissement des entreprises hôtelières et des entreprises de broderie.

ENTSCHEIDUNGEN DER SCHULDBETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER

ARRÊTS DE LA CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES

36. Arrêt du 3 juillet 1924 dans la cause Favre et consorts.

Concordat hypothécaire hôtelier.

— Lorsque le concordat ordinaire est combiné avec le concordat hypothécaire, la décision de l'autorité de concordat est susceptible d'être déferée au Tribunal fédéral aussi bien par les créanciers chirographaires que par les créanciers hypothécaires (ord. du 18 décembre 1920, art. 43).

— Applicabilité de l'art. 306 al. 2 LP.

— Pour l'évaluation des ressources du débiteur l'estimation de la Commission doit faire règle aussi bien à l'égard des créanciers chirographaires qu'à l'égard des créanciers hypothécaires.

Les époux Auguste et Marie Levrat, propriétaires de la pension l'Aurore, à Leysin, ont obtenu, le 13 novembre 1923, un sursis concordataire (prolongé de quatre mois le 29 février 1924) et l'ouverture de la procédure de concordat hypothécaire.

Leur actif comprend un immeuble aménagé en hôtel ainsi qu'un mobilier servant à l'exploitation dudit et dont une partie se trouve engagée en qualité d'accessoire de l'immeuble. D'après la taxe officielle, cet actif s'élevait à la somme de 165 000 fr. dont 125 000 fr. pour l'immeuble. La Commission d'estimation a évalué le tout à 100 000 fr.

Le passif comprend des dettes hypothécaires pour un montant de 75 000 fr. d'après la Commission d'estimation, et de 75 748 fr. 20, d'après la liste des productions, et des dettes chirographiques pour un montant de 27 691 fr. 76, non compris une créance, non produite, de 12 000 fr. en faveur du beau-fils des époux Levrat, créance que ce dernier s'est déclaré prêt à abandonner en cas d'homologation du concordat, mais qu'il s'est réservé de faire valoir en cas de faillite.

Le projet de concordat présenté par les époux Levrat comportait :

en ce qui concerne les créances hypothécaires : un sursis au remboursement des capitaux jusqu'au 31 décembre 1930,

en ce qui concerne les créances chirographaires : paiement, contre quittance du solde, d'un dividende de 20 %.

A l'assemblée des créanciers, qui s'est tenue le 16 avril 1924, un certain nombre de créanciers, les recourants actuels, ont refusé de donner leur adhésion au concordat, en faisant valoir notamment que la Commission d'estimation ayant évalué l'immeuble à 100 000 fr. la réalisation de l'immeuble leur permettrait de toucher un dividende supérieur à celui qui leur était offert.

Le 19 mai 1924, la Société fiduciaire suisse pour l'hôtellerie a fait savoir aux créanciers chirographaires que les époux Levrat augmentaient le dividende offert jusqu'à concurrence de 40 %.

Les créanciers ont néanmoins maintenu leur opposition.

Par décision du 31 mai 1924, conformément au préavis du commissaire, le Président du Tribunal du district d'Aigle, retenant le fait que le dividende offert de 40 % était garanti à concurrence de 30 % par la Société fiduciaire et à concurrence de 10 % par le dépôt à l'Office de la somme nécessaire ; estimant que les créanciers opposants n'avaient pu établir contre les débiteurs aucun acte déloyal ou de grande légèreté ; que la somme offerte

était bien en proportion des ressources des débiteurs et que, contrairement à l'opinion exprimée par un grand nombre de créanciers, les intérêts de ces derniers étaient mieux garantis par les dispositions du concordat que par une liquidation forcée immédiate ; que les conditions des art. 306 LP et 41 de l'ordonnance fédérale du 18 décembre 1920 étant ainsi remplies, il n'y avait pas lieu de tenir compte de la non-adhésion des créanciers chirographaires, — a homologué le concordat, dit que les objets faisant partie du mobilier nécessaire à l'exploitation de la pension et non encore incorporés au gage seraient engagés en qualité d'accessoires et mis les frais de la procédure à la charge des débiteurs.

Par mémoire du 10 juin 1924, les créanciers sus-indiqués ont recouru au Tribunal fédéral en concluant à ce qu'il lui plaise, en modification du prononcé du Président du Tribunal d'Aigle, refuser l'homologation du concordat. Les recourants fondent leur recours d'une part sur l'art. 306 § 1 LP, soutenant à cet égard que les débiteurs, et spécialement le mari, ont commis au préjudice de leurs créanciers des actes déloyaux ou d'une grande légèreté, d'autre part, sur les dispositions des art. 306 § 2 et 41 de l'ordonnance.

Les époux Levrat ont conclu au rejet du recours en contestant avoir commis aucun acte répréhensible dans la gestion de leurs biens et en s'efforçant de prouver que l'exécution du concordat assurerait mieux les intérêts des créanciers que ne le ferait une réalisation forcée de l'immeuble.

Considérant en droit :

1. — L'ordonnance du 18 décembre 1920 ne tranche pas expressément la question de savoir si, lorsque le concordat ordinaire est combiné avec le concordat hypothécaire, la décision qui l'homologue est susceptible d'être déférée au Tribunal fédéral par les créanciers chirographaires. Des termes généraux de l'art. 43 al. 3,

de même que de la teneur de l'art. 41, on doit toutefois inférer que les créanciers chirographaires ont à cet égard les mêmes droits que les créanciers hypothécaires.

D'après l'art. 41 de l'ordonnance il appartient, en effet, au Tribunal fédéral d'assurer l'application correcte et uniforme, non seulement des dispositions spéciales de l'ordonnance, mais, sous réserve de certaines exceptions, des dispositions générales de la loi sur la poursuite, c'est-à-dire tant à l'égard des créanciers chirographaires, dans la mesure où ils y ont un intérêt, qu'à l'égard des créanciers hypothécaires (pour ce qui est de ceux-ci, cf. RO 49 III N° 9). Aussi bien ne comprendrait-on pas, par exemple, que la question de savoir si le concordat se justifie ou non à raison de la conduite du débiteur (condition de l'art. 306 § 1 LP) ne pût être soumise au Tribunal fédéral que par un créancier hypothécaire ou par le débiteur et non par les créanciers chirographaires. D'autre part, l'ordonnance a expressément abandonné la condition relative au nombre des créanciers adhérant au concordat (art. 305 LP) et, pour ce qui est des créanciers chirographaires, le recours prévu à l'art. 43 peut en un certain sens être envisagé comme une légitime compensation pour les avantages dont ils se trouvent ainsi privés. Le recours apparaît donc comme recevable.

2. — (Examen du grief pris de l'art. 306 ch. 1 LP ; sans intérêt.)

3. — Ainsi que les recourants le relèvent à juste titre, l'homologation du concordat était, à teneur des art. 41 al. 1 de l'ordonnance et 306 LP, subordonné à la condition notamment que les sommes offertes aux créanciers fussent en proportion des ressources des débiteurs. L'instance cantonale, suivant l'avis du commissaire, a estimé que cette condition était réalisée en l'espèce et que l'exécution du concordat assurerait mieux les intérêts des créanciers que ne le ferait la réalisation de l'immeuble, partant évidemment de l'idée qu'en cas de faillite, l'immeuble risquait fort de se réaliser à un

prix tout juste suffisant pour couvrir les créances hypothécaires. Si l'ordonnance avait laissé à l'autorité de concordat le soin de supputer les résultats d'une réalisation forcée de l'immeuble, l'opinion de l'instance cantonale mériterait sans doute d'être prise en considération, car il est certain que celle-ci est mieux placée que la Cour de céans pour trancher une question de cette nature. Mais telle n'a certainement pas été l'intention du législateur. En créant un organe spécial pour évaluer l'immeuble et en entourant cette procédure de toutes les garanties d'objectivité possible, le législateur a précisément voulu éviter toute discussion entre les intéressés sur la valeur des gages et fournir au juge, la base sur laquelle il devait fonder sa décision. Pour ce qui concerne les créanciers hypothécaires, l'importance de l'estimation officielle ne saurait être sérieusement mise en doute. Elle constitue en réalité le fondement de toute la procédure du concordat hypothécaire. C'est elle, en effet, qui sert à déterminer les sommes pour lesquelles les créances hypothécaires sont censées couvertes par le gage et partant l'étendue des sacrifices à demander aux créanciers, et cela indépendamment des perspectives plus ou moins défavorables d'une réalisation forcée de l'immeuble.

Or s'il en est ainsi des créances hypothécaires, on chercherait en vain la raison de ne pas attribuer la même importance à l'estimation en ce qui concerne les créanciers chirographaires. Les droits de ces deux groupes de créanciers ne sont d'ailleurs pas si différents qu'ils ne puissent, le cas échéant, s'exercer sur le prix de réalisation des mêmes biens. Si tant est, en effet, que la valeur de l'immeuble soit supérieure au montant des hypothèques, la différence constituera nécessairement un élément d'actif soumis aux droits des créanciers chirographaires. Or si c'est l'estimation qui doit servir de règle pour la détermination de cette plus-value, il serait illogique d'y substituer un autre mode d'évaluation lorsque c'est l'intérêt des créanciers chirographaires qui

est en jeu. L'estimation de la Commission doit donc servir de base pour l'évaluation des ressources du débiteur, tant à l'égard des créanciers chirographaires qu'à l'égard des créanciers hypothécaires.

Si l'on part de ce principe et si l'on fait abstraction de ce que pourrait rapporter la vente de l'immeuble en cas de faillite, il est indiscutable que les sommes offertes aux créanciers chirographaires ne sont pas en proportion des ressources des débiteurs. En prenant pour base le chiffre de 100 000 fr. arrêté par la Commission, la part de la valeur de l'immeuble revenant aux créanciers chirographaires serait de 24 000 fr. en chiffre rond, tandis que la somme qui leur est offerte s'élève au total à 12 000 francs, c'est-à-dire qu'elle représente tout juste la moitié de la différence entre la valeur de l'immeuble et la valeur des gages. L'opposition des créanciers chirographaires apparaît donc comme fondée et il se justifie dès lors de faire droit aux conclusions du recours.

La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :

Le recours est admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'homologation du concordat est refusée.

