

que pour déterminer les effets de la faillite l'on se rapporte en principe à la loi sous l'empire de laquelle elle a été prononcée. L'art. 7 du Traité, ainsi qu'on l'a justement fait observer (TRAVERS, La faillite et la liquidation judiciaire dans les rapports internationaux, p. 283), consacre du reste expressément l'effet rétroactif du jugement de faillite, puisqu'il décide que lorsqu'une faillite est ouverte dans un pays, les actions en rapport, en restitution et en nullité peuvent être intentées dans l'autre, sans distinguer si elles sont la conséquence d'un jugement de faillite proprement dit ou d'un jugement reportant l'ouverture de la faillite à une époque antérieure à celle primitivement fixée. Cette disposition ne laisse pas d'ailleurs de fournir un autre argument en faveur de l'application de la loi de la faillite, car s'il est vrai qu'elle vise en premier lieu à trancher une question de for, on peut inférer de la mention qu'elle fait du jugement de report d'ouverture qu'il était bien dans les intentions des hautes parties contractantes que les actions dont il s'agit resteraient soumises au droit sous l'empire duquel elles ont pris naissance. Le jugement de report d'ouverture est en effet une institution propre au droit français et l'on ne concevrait pas que l'action qui en découle pût se juger d'après une autre loi que la loi française.

La cause appelant ainsi exclusivement l'application du droit français, le Tribunal fédéral doit se déclarer incompétent pour en connaître.

*Le Tribunal fédéral prononce :*

Le recours est irrecevable.

## B. Pfandnachlassverfahren. Procédure de concordat hypothécaire.

### ENTSCHEIDUNGEN DER SCHULD- BETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER

#### ARRÊTS DE LA CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES

64. Arrêt du 13 novembre 1933

dans la cause Union de Banques Suisses et Banca dello Stato del Cantone Ticino.

*Concordat hypothécaire hôtelier* (Arrêté fédéral du 30 septembre 1932, art. 1<sup>er</sup> al. 2 lit. b).

Ne peuvent être inclus dans la procédure de concordat hypothécaire hôtelier que les immeubles qui sont *indispensables* à l'exploitation, c'est-à-dire ceux sans lesquels l'exploitation serait *pratiquement impossible*.

Un immeuble ne peut pas être inclus dans la procédure pour une partie seulement des charges qui le grèvent.

*Pfandnachlassverfahren* (Bundesbeschluss vom 30. September 1932, Art. 1 Abs. 2 litt. b).

Das Pfandnachlassverfahren kann sich nur auf solche Liegenschaften erstrecken, welche für den Hotelbetrieb unumgänglich notwendig sind, d. h. auf solche, ohne welche der Hotelbetrieb praktisch unmöglich wäre.

Das Pfandnachlassverfahren kann sich nicht bloss auf einen Teil der eine und dieselbe Liegenschaft belastenden Pfandforderungen erstrecken.

*Concordato ipotecario degli albergatori* (decreto federale del 20 settembre 1932, art. 1, cap. 2 lett. b).

Possono essere inclusi nella procedura del concordato ipotecario degli albergatori soltanto gli immobili che sono indispensabili all'esercizio, vale a dire quelli senza i quali l'esercizio sarebbe *praticamente impossibile*.

Uno stabile non può essere incluso nella procedura solamente per una parte degli oneri di cui è gravato.

A. — Par requête du 19 septembre 1933, Albert Brandenburger, propriétaire de l'Hôtel du Châtelard à Clarens, a sollicité du Président du Tribunal du district de Vevey l'ouverture de la procédure de concordat hypothécaire et l'octroi d'un sursis d'une durée de quatre mois. Le requérant exposait qu'en plus de l'hôtel, il possédait une maison à Massagno (Tessin). Les immeubles sur lesquels se trouvait l'hôtel, taxés 220 000 fr., étaient grevés d'hypothèques pour une somme de 291 086 fr. L'immeuble sis à Massagno, d'une valeur de 100 000 fr., était grevé pour 95 000 fr. Les dettes chirographaires s'élevaient à 13 543 fr. En tenant compte d'un actif mobilier de 900 fr. sa situation se présentait avec un découvert de 78 930 fr. en chiffre rond.

Les créanciers au bénéfice d'hypothèques sur les immeubles de Clarens étaient, suivant l'ordre des hypothèques :

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Le Crédit foncier vaudois, pour un capital de . . . . .             | Fr. 106 574.19 |
| 2. La Banque populaire suisse à Montreux, pour un capital de . . . . . | » 94 162.50    |
| 3. Mme Souvairan, pour un capital de . . . . .                         | » 50 000.—     |
| 4. Mme A. Meier, pour un capital de . . . . .                          | » 25 000.—     |

Les créanciers ayant hypothèque sur la propriété de Massagno étaient, également dans l'ordre des hypothèques :

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. La Banca dello Stato del Cantone Ticino, pour un capital de . . . . . | Fr. 65 000.— |
| 2. L'Union de Banques Suisses à Montreux, pour un capital de . . . . .   | » 15 000.—   |
| 3. La Banque populaire suisse à Montreux, pour un capital de . . . . .   | » 20 000.—   |
| 4. M <sup>lle</sup> Buhlmann à Vevey, pour un capital de . . . . .       | » 10 000.—   |

Par décision du 26 septembre 1933, le Président du Tribunal du district de Vevey a fait droit à la requête et décidé que la procédure étendrait ses effets aussi bien à

l'immeuble sis à Massagno qu'aux immeubles composant l'Hôtel du Châtelard, à Clarens.

B. — Par mémoires déposés en temps utile, l'Union de Banques Suisses à Montreux, d'une part, et la Banca dello Stato del Cantone Ticino, d'autre part, ont recouru contre cette décision, en concluant à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral d'exclure de la procédure de concordat hypothécaire l'immeuble de Massagno.

Les recourants estiment en résumé qu'il est contraire tant à la lettre qu'à l'esprit de l'arrêté fédéral du 30 septembre 1932 d'englober dans la procédure de concordat hypothécaire des immeubles non spécialement affectés à l'industrie hôtelière. Or, l'immeuble de Massagno n'a aucun rapport avec l'exploitation de l'Hôtel du Châtelard. Il s'agit d'une maison locative dont les revenus doivent être affectés au service des intérêts des créances hypothécaires qui la grèvent. Ces revenus suffisent du reste à les couvrir.

Brandenburger a conclu au rejet du recours. Tout en reconnaissant que la majeure partie de l'emprunt hypothécaire contracté auprès de la Banca dello Stato a été utilisée pour l'immeuble de Massagno, il prétend que, économiquement, les deux exploitations sont liées l'une à l'autre, au point même que l'immeuble de Massagno est nécessaire au débiteur pour continuer l'exploitation de l'Hôtel. Une partie des gages constitués sur la propriété de Massagno a servi, dit-il, à garantir le déficit d'exploitation de l'hôtel. D'autre part, la Banque populaire suisse à Montreux n'a consenti à l'emprunt de 90 000 francs qu'à la condition que sur cette somme un montant de 20 000 fr. fût garanti en troisième rang sur l'immeuble sis à Massagno.

*Considérant en droit :*

1. — Il résulte tout d'abord des relevés des inscriptions hypothécaires relatives aux immeubles de Clarens, d'une part, et de l'immeuble de Massagno de l'autre, que les hypothèques qui grèvent les premiers sont indépendantes de celles qui frappent le second. Le fait que l'un des créan-

ciers aurait subordonné son prêt à la condition d'avoir une garantie hypothécaire sur les deux propriétés ne suffit pas pour conférer à cet engagement le caractère d'un engagement collectif. Le litige dépend donc uniquement de la question de savoir si la propriété de Massagno peut être considérée comme étant nécessaire au débiteur pour continuer l'exploitation de l'Hôtel du Châtelard.

Le seul argument que l'intimé fait valoir à ce sujet consiste à prétendre que les revenus qu'il tire de la location de cette maison ont servi et servent encore à couvrir les déficits de l'exploitation de l'hôtel. Cette allégation, fût-elle même prouvée, ne suffirait pas pour permettre d'étendre la procédure de concordat hypothécaire à la propriété de Massagno. L'art. 1<sup>er</sup> al. 2 lit. b de l'ordonnance du 30 septembre 1932 prévoit, en effet, que la procédure de concordat hypothécaire s'applique aux immeubles qui sont nécessaires au débiteur pour lui permettre de continuer l'exploitation de son entreprise, ce qui signifie que les seuls immeubles pour lesquels le propriétaire puisse être mis au bénéfice du concordat sont ceux qui par leur affectation même sont indispensables à l'exploitation, autrement dit ceux sans lesquels l'exploitation serait *pratiquement* impossible. Or, tel n'est pas le cas d'une maison qui de par sa situation et son utilisation n'a aucun rapport avec l'hôtel et dont le propriétaire se contente de tirer un revenu locatif comme le ferait tout autre que lui.

2. — Le Président du Tribunal de district de Vevey a estimé pouvoir justifier sa décision par la considération qu'en cas de faillite tous les biens du débiteur tomberaient dans la masse ; que dans cette éventualité la réalisation de l'hôtel serait suivie de la réalisation des autres biens-fonds du failli, et qu'inversement, dans l'hypothèse où les créanciers qui sont garantis par des hypothèques sur la propriété de Massagno requerraient l'exécution forcée contre leur débiteur, ils pourraient provoquer la vente de l'objet de leurs gages et celle de l'hôtel. Il en tire la conclusion qu'il faut traiter tous les créanciers sur le même pied.

Cette argumentation n'est pas concluante. Si la faillite exige, il est vrai, qu'il soit fait une seule masse de tous les biens appartenant au débiteur, pour être réalisés au profit de tous les créanciers, il ne s'ensuit nullement qu'il doive en être de même en cas de concordat hypothécaire, alors que la loi elle-même réserve l'application de cette procédure à certains créanciers, à raison de la destination économique de leurs gages. D'autre part, le fait que l'immeuble de Massagno devra être traité selon les règles du concordat ordinaire ne provoquera pas nécessairement la vente des immeubles qui constituent l'hôtel. Aussi longtemps, en effet, que l'immeuble de Massagno fournira une garantie suffisante pour couvrir le montant en capital des dettes hypothécaires qui le grèvent, le débiteur ne pourra pas être mis en faillite à raison du non paiement de ce capital. Il pourra l'être, il est vrai, si après une poursuite en réalisation de gage, il se révèle que la valeur du gage est inférieure au capital. De même aussi, si, poursuivi pour le paiement des intérêts, le débiteur n'arrive pas à les payer au moyen des revenus de l'immeuble, car il est normal que ces intérêts soient payés sur ces revenus. Mais le fait que la faillite est possible dans ces deux cas ne constitue pas encore une raison suffisante pour englober dans la procédure de concordat hypothécaire un immeuble qui en est exclu par une disposition formelle de l'arrêté

L'admission des recours a évidemment pour conséquence d'exclure de la procédure l'immeuble en son entier, autrement dit même à l'égard des créanciers qui n'ont pas recouru, car on ne concevrait pas qu'un immeuble pût être soumis à ladite procédure pour une partie seulement des charges qui le grèvent.

*La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :*

1. Les recours sont admis et le prononcé attaqué est réformé en ce sens que l'immeuble possédé par le débiteur sur la Commune de Massagno n'est pas compris dans la procédure de concordat hypothécaire.