

ensorte qu'à supposer que le délai de l'art. 17 al. 2 LP fût applicable en la cause, la plainte de l'Etat de Fribourg a été portée en temps utile.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est écarté.

142. *Arrêt du 17 décembre 1904, dans la cause Archinard.*

Art. 106-109, notamment **Art. 107 et 109 LP**. Saisie d'immeubles; possession, position du créancier antichrésiste.

A. Par acte notarié en date du 9 juin 1899, Charles-Antoine Donna, entrepreneur à Genève, a constitué sur les immeubles lui appartenant, soit sur la parcelle N° 2567 du cadastre de Genève, et sur un droit de copropriété portant sur la parcelle N° 2569 du même cadastre, immeubles comprenant divers logements, une hypothèque en second rang en faveur de Frank Archinard, régisseur, actuellement à Genève, afin de sûreté et paiement d'une créance du montant en capital de 20 000 fr., plus tous intérêts et accessoires légitimes. Cet acte stipule en outre que, « pour mieux garantir le service des intérêts », le débiteur « cède et délègue » à son créancier les loyers échus et à échoir de ses immeubles susindiqués, le créancier pouvant, « jusqu'à l'entier remboursement de la présente obligation » toucher et recevoir sur ses simples quittances les dits loyers des mains des débiteurs ou de qui il appartiendra, et les appliquer au paiement des contributions et primes d'assurance, aux réparations d'entretien et aux frais de régie, au paiement des intérêts dus au créancier en premier rang et de ceux de sa propre créance, le solde disponible après ces paiements devant être remis chaque semestre au débiteur; et, ajoute le dit acte, « pour assurer l'exécution de cette délégation, les parties

sont convenues de constituer pour régisseur M. Charles Archinard, gérant d'immeubles, à Genève, auquel sont conférés tous les pouvoirs nécessaires et utiles à cet effet, et qui ne pourra être révoqué que du consentement de toutes les parties. »

B. A une date que le dossier ne permet pas de préciser, l'office des poursuites de Genève saisit à l'encontre du débiteur Donna les immeubles susdésignés, au profit de la Banque populaire suisse, poursuite N° 91 335, et — le 5 octobre 1904, semble-t-il, — en confia la gérance au sieur Louis Uebersax, régisseur, à Genève, pour en percevoir les loyers en conformité de l'art. 102 LP.

Le 17 octobre, les recourants informèrent alors l'office qu'ils revendiquaient les dits loyers, en vertu de « l'acte d'antichrèse » du 9 juin 1899.

C. L'office procéda au sujet de cette revendication en faisant application de l'art. 107 LP et avisa les recourants, le 29 octobre, que, leur revendication ayant été contestée par la Banque populaire suisse, il leur était assigné un délai de dix jours pour faire valoir leur droit en justice, à défaut de quoi ils seraient réputés renoncer à leur prétention.

D. Par mémoire en date du 1^{er} novembre, Frank et Charles Archinard portèrent plainte contre cette mesure de l'office, auprès de l'autorité cantonale de surveillance, en concluant à ce que la dite mesure fût annulée et à ce qu'il fût enjoint à l'office d'avoir à procéder en l'espèce en conformité, non de l'art. 107, mais de l'art. 109 LP. Les plaignants soutenaient, en résumé, qu'à teneur du contrat d'antichrèse sus-rappelé, ils étaient en possession des immeubles saisis, et par conséquent aussi des loyers de ces immeubles, loyers qui leur avaient été attribués en toute « propriété. »

E. Appelé à présenter ses observations au sujet de ce recours, l'office des poursuites de Genève contesta que les plaignants pussent être considérés comme ayant la possession des loyers des immeubles saisis, puisque ces loyers, non échus, étaient encore en mains des locataires. Mais, par une contradiction manifeste avec cet argument, l'office soutenait

que c'était lui-même qui détenait ces loyers par suite de la saisie et de la gérance établie en conformité de l'art. 102 al. 2 LP.

F. Par décision en date du 16 novembre, l'autorité cantonale de surveillance écarta la plainte comme mal fondée, par les motifs ci-après : L'acte d'antichrèse du 9 juin 1899 a eu pour but de garantir à Frank Archinard l'affectation des loyers des immeubles dont s'agit, en premier lieu au paiement des intérêts de sa créance ; mais il n'a pu avoir pour effet de constituer F. Archinard détenteur des dits loyers, non encore payés et dont le montant était, au moment de la saisie, en mains des personnes appelées à les payer ; en conséquence, puisque F. Archinard n'avait pas en sa possession les loyers qu'il revendique, l'office ne pouvait faire application de l'art. 109 LP.

G. C'est contre cette décision que Frank et Charles Archinard déclarent recourir au Tribunal fédéral, Chambre des Poursuites et des Faillites, en reprenant les moyens et conclusions de leur plainte du 1^{er} décembre.

H. La Banque populaire suisse a conclu au rejet du recours comme mal fondé.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

Pour décider lequel des deux art. 107 ou 109 LP doit recevoir son application en l'espèce, il faut rechercher en la « possession » de qui se trouvent, ou se trouvaient au moment de la saisie, les *créances* ayant pour objet les loyers des immeubles dont s'agit, le terme de « possession » s'entendant ici exclusivement au sens des art. 106-109 LP (voir notamment arrêt du Tribunal fédéral, Chambre des Poursuites et des Faillites, du 30 juin 1903, en la cause Rouvière, *Rec. off.*, édition spéciale, vol. VI, N° 35, consid. 7, p. 130*). Pour la solution de cette question, il est évidemment indifférent que les moyens devant servir à l'acquittement de ces créances se trouvent, ou se trouvaient, lors de la saisie, encore en mains de tiers, les locataires des immeubles Donna ; ainsi tombe l'argument à la base de la décision dont recours.

* Ed. gén., XXIX, I, N° 57, p. 266.

N'est pas déterminante non plus la circonstance que l'un des recourants, Frank Archinard, serait, aux termes de l'acte du 9 juin 1899, le cessionnaire ou l'assignataire (délégataire) des créances susrappelées. Pour ceux des loyers, en effet, qui ne sont devenus, ou ne deviendront encore exigibles qu'après la saisie, ils ne sont ou ne seront que l'objet de créances qui, au moment de la cession-délégation, n'existaient pas encore et ne naissent ou ne naîtront encore que moyennant une contreprestation, celle-ci consistant dans la remise aux locataires, à fin de jouissance, de la chose louée ; or, cette contreprestation, le cessionnaire ou délégataire, *comme tel*, n'est pas en mesure de la fournir. Ces créances envers les locataires, qui n'ont leur source, ainsi qu'on vient de le dire, que dans la contreprestation susrappelée, ne dépendent donc que du fait de la personne en droit de disposer de la chose devant faire l'objet de cette contreprestation. Or, la loi (art. 102 LP) traite les fruits à venir d'une chose comme partie intégrante de cette chose ; celui qui dispose de la chose même, dispose donc aussi des fruits qui en peuvent être perçus. Et, par conséquent, étant donné ce rapport de droit entre le possesseur ou l'ayant droit à la disposition de la chose, d'une part, et les fruits de cette dernière, d'autre part, c'est au tiers qui entend revendiquer un droit sur ces fruits, qu'il incombe de se porter demandeur en justice.

Mais, en l'espèce, les immeubles saisis se trouvent en fait en la possession du recourant Frank Archinard ; celui-ci est en effet, non seulement créancier hypothécaire, mais encore créancier antichrésiste conformément aux dispositions des art. 2085 et suiv. C. genev. ; la circonstance qu'il ne peut affecter les revenus des dits immeubles, après règlement des frais d'administration et des intérêts dus au créancier hypothécaire en premier rang, qu'au paiement des intérêts de sa créance, et non au remboursement du capital, n'est pas de nature à modifier sa situation juridique, ainsi que cela ressort déjà des termes de l'art. 2089 du code précité, qui fait rentrer au nombre des cas d'antichrèse la convention suivant laquelle le créancier ne perçoit les fruits de l'immeuble que pour les compenser, en totalité ou jusqu'à concurrence

d'une somme déterminée, avec les intérêts qui lui sont dus. Il y a, dans la doctrine comme dans la jurisprudence, controverse sur la question de savoir si, et dans quelle mesure, le créancier antichrésiste peut opposer son droit aux tiers ayant acquis sur l'immeuble un droit réel (de propriété, d'hypothèque, etc.) ; mais, ce qui est certain et indiscutable, c'est que l'antichrèse confère à celui en faveur de qui elle est stipulée, un droit de rétention jusqu'à paiement intégral de sa créance, en même temps que la jouissance et la possession de l'immeuble objet du contrat (voir F. Laurent, Principes de droit civil français, seconde édition, 1878, vol. 28, §§ 541, 545 et 552).

Abstraction faite d'ailleurs des dispositions légales sur l'antichrèse, le fait de la possession des immeubles dont s'agit, par le recourant F. Archinard, est établi par le contrat du 9 juin 1899 ; c'est, en effet, en raison des droits conférés par ce contrat au recourant F. Archinard, que le débiteur Donna a été dépossédé de ses immeubles et qu'il a été institué pour ceux-ci une gérance spéciale qui implique la possession des dits immeubles et qui a été remise au mandataire du recourant prénommé, soit au régisseur Charles Archinard ; que cette gérance spéciale implique ou impliquait la possession des immeubles en cause par le recourant F. Archinard, ou, en son nom et pour son compte, par le régisseur Charles Archinard, cela résulte notamment du fait que les clés des logements des immeubles en question, pour autant qu'elles n'avaient pas été remises aux locataires au bénéfice d'un bail consenti au nom de F. Archinard par le régisseur Ch. Archinard, se trouvaient en mains de ce dernier qui les a refusées à l'office, obligeant celui-ci à avoir recours à la force pour ouvrir les locaux momentanément inoccupés.

Quel que soit donc le point de vue auquel on se place, il y a lieu de reconnaître que le recourant F. Archinard était, par lui-même, comme antichrésiste, ou par le gérant nommé d'accord entre parties, en possession des immeubles saisis, et, partant, que, par rapport aux créances ayant pour objet les loyers de ces immeubles, il se trouvait dans une situation de

fait équivalant à la possession au sens des art. 106 à 109 LP. Dans ces conditions, c'était bien de l'art. 109, et non de l'art. 107, qu'il devait être fait application à la revendication intervenue, et le recours doit être déclaré fondé.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est déclaré fondé, et l'office des poursuites de Genève invité en conséquence à procéder, relativement à la revendication de propriété des loyers par les recourants, en conformité de l'art. 109 LP.

143. Arrêt du 17 décembre 1904, dans la cause Archinard.

Saisie d'un immeuble. Art. 102, al. 2 LP.

A. (Voir partie de fait de l'arrêt sous N° 142, A.)

B. A une date que le dossier ne permet pas de préciser, l'office des poursuites de Genève saisit à l'encontre du débiteur Donna les immeubles susdésignés au profit de la Banque populaire suisse, poursuite N° 91 335, et le 5 octobre 1904, semble-t-il, — en confia la gérance au sieur Louis Uebersax, régisseur à Genève. Frank et Charles Archinard ayant, le 6 octobre, demandé à l'office de révoquer cette mesure, l'office répondit le 7 qu'il entendait maintenir sa décision.

C. Par mémoire du 17 octobre, Frank et Charles Archinard portèrent plainte alors contre l'office en raison de cette mesure, auprès de l'Autorité cantonale de surveillance en concluant à l'annulation de la décision susrappelée qui, disaient-ils, avait été prise en violation de l'art. 102, al. 1 LP, puisque, aux termes de ce dernier, la saisie ne pouvait comprendre les revenus de l'immeuble que pour autant qu'ils n'étaient pas affectés déjà, à teneur du droit cantonal, au paiement des intérêts dus aux créanciers hypothécaires ; ils soutenaient également que l'office n'avait pas à pourvoir