

BGE 105 III 80

Bundesgericht (BGE), 1979-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_105 III 80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_105_III_80)

FR: ATF 105 III 80

IT: DTF 105 III 80

Regeste

Regeste Art. 283 SchKG, 2 ZGB. Gesuch betreffend Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses; Fall eines rechtsmissbräuchlichen Gesuchs.

Erwägungen

E. 1

L'autorité cantonale de surveillance s'en est tenue à la jurisprudence selon laquelle, en principe, les autorités de poursuite ne sont pas qualifiées pour trancher des questions de BGE 105 III 80 S. 83 nature purement civile, comme celle de l'existence ou de la non-existence du droit de rétention (cf., notamment, ATF 59 III 10 consid. 2). "Néanmoins, concède-t-elle au terme de sa décision, il reste très regrettable que le différend opposant F. S.A. à la société immobilière se répercute sur les "locataires"; cela est d'autant plus inadmissible à l'égard de F. si, comme il l'allègue, on lui a caché, lors de la conclusion de la sous-location, que le bail principal était déjà résilié depuis environ un an. Mais cet aspect du problème échappe également à la censure de l'autorité de céans."

E. 2

On ne doit pas perdre de vue que l' art. 2 CC permet au juge de tenir compte de particularités propres à chaque cas d'espèce lorsque, en raison des circonstances, l'application normale de la loi ne se concilie exceptionnellement pas avec les règles de la bonne foi (ATF 87 II 154 consid. 5; ATF 85 II 114 /115). L' art. 2 CC , qui entre en considération également en procédure de poursuite pour dettes et de faillite (ATF 94 III 82 consid. 4; ATF 94 I 374 ; ATF 85 III 29 consid. 3a et les références), doit être appliqué d'office, dans toutes les instances, lorsque sont prouvés des faits de nature à constituer ou à éteindre un droit d'après cette disposition (ATF 95 II 115 , 116; ATF 94 II 41 ; ATF 88 II 23 consid. 4). Tel est le cas en l'occurrence: tout au long de ses rapports avec le recourant, l'intimée a agi en violation flagrante des règles de la bonne foi. a) F. S.A. n'a pas respecté l'obligation de renseigner son partenaire sur les circonstances propres à influencer sur sa décision de conclure le contrat (cf. ATF 101 Ib 432 et les références), créant ainsi une situation complexe et peu claire, source de difficultés pour le recourant. Elle a conclu le contrat de sous-location le 24 octobre 1977 bien que la société propriétaire eût résilié le bail pour le 30 novembre 1976; un avenant a été passé le 20 juillet 1978 alors que, le 18 juillet, la Cour de justice avait déclaré irrecevable l'appel formé contre le refus de prolongation du bail et précisé que le congé donné pour le 30 novembre 1976 était valable: cette modification du contrat avait pour effet d'empêcher le sous-locataire de résilier dans le délai initialement prévu. Il n'est pas établi que l'intimée ait alors informé son cocontractant du litige qui l'opposait à la propriétaire et des suites qu'il avait eues; elle ne le prétend d'ailleurs pas. Au contraire, quand les lettres du gérant de l'immeuble BGE 105 III 80 S. 84 aux sous-locataires l'ont incitée à donner des explications, elle a nié, au mépris des considérants

explicites de l'arrêt de la Cour de justice, l'existence d'un jugement constatant la validité du congé donné; c'est l'attitude qu'elle a encore adoptée le 7 décembre 1978, dans sa lettre invitant F. à lui verser le loyer jusqu'au 1er novembre 1979 en tout cas. b) F. S.A. utilise une institution juridique pour une fin qui lui est étrangère (cf. ATF 94 I 667 ; ATF 86 II 421 consid. 2 et les références): elle n'a pas un intérêt digne de protection à se mettre au bénéfice d'un droit de rétention. C'est à tort qu'elle fait valoir que, depuis le 1er décembre 1978, elle continue à verser à la société propriétaire le loyer de l'appartement de F., quand bien même ce dernier ne lui paie plus rien. Elle n'y était plus tenue dès lors qu'elle savait que F. s'acquittait directement en main du gérant de l'immeuble: elle pouvait déclarer que, sans pour autant impliquer reconnaissance d'une obligation envers le propriétaire, ces paiements directs du sous-locataire seraient portés en compte de sa dette de loyer éventuellement encore existante. De cette façon, hormis la faible différence de montant des loyers, elle n'était plus exposée à un préjudice du fait que le recourant avait cessé de lui verser le prix de sous-location et n'avait donc pas besoin de la garantie de la rétention.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.