

## **BGE 120 III 52**

Bundesgericht (BGE), 1994-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_120 III 52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_120_III_52)

FR: ATF 120 III 52

IT: DTF 120 III 52

### **Regeste**

Regeste Art. 268 OR und 283 SchKG; Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen; Mitteilungen an die Untermieter betreffend ihre Mietzinszahlungen; Begriff der beweglichen Sachen, die zur Benutzung der Mieträumlichkeiten gehören. Das Amt hat einen Untermieter, der seiner Zahlungspflicht nachkommt und von dem kein Gegenstand aufgezeichnet wurde, nicht zu verpflichten, die aus Untermiete geschuldeten Mietzinse inskünftig an das Amt zugunsten des Mieters zu zahlen (E. 7). Sich in Fabrikation befindende Maschinen und Einzelteile gehören zur Benutzung der Mieträumlichkeiten, sofern sie sich nicht zufällig dort befinden und dort für eine gewisse Zeit zu Fertigungs- und Montagezwecken bleiben. Im Verzeichnis können auch Fahrzeuge aufgeführt werden, die auf dem Parkplatz stehen, der zu den Mieträumlichkeiten gehört (E. 8).

### **Erwägungen**

#### **E. 7**

Aux termes de l' art. 268 al. 2 CO , dont la teneur coïncide avec celle de l'art. 272 al. 2 aCO (Mietrechtspraxis 2/91, p. 50 n. 6.3), le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire. A contrario, si le sous-locataire a payé son loyer au locataire, le droit de rétention du bailleur sur les meubles du sous-locataire disparaît, même sans que le bailleur ait reçu un paiement équivalent ( ATF 59 III 282 ). Selon cette jurisprudence et la doctrine (BECKER, n. 5 ad art. 272 CO ; OSER/SCHÖNENBERGER, n. 30 ad 272 CO; SCHMID, n. 13 et 53 ad art. 272 CO ; FRITZSCHE/WALDER, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, vol. II, 3e éd., Zurich 1993, § 63 n. 20), lorsque le bailleur obtient que l'inventaire porte également sur des biens du sous-locataire ou qu'il s'avère, en procédant à l'inventaire, que les objets retenus sont propriété du sous-locataire, l'office doit faire en sorte que les termes de sous-location soient payés dorénavant non plus au locataire, mais à l'office pour le compte du locataire. Ce n'est que dans ces hypothèses que la jurisprudence et la doctrine envisagent l'envoi d'un avis au sous-locataire pour l'inviter à s'acquitter de son loyer désormais en main de l'office et non plus en main du locataire: un paiement à ce dernier ferait en effet disparaître le droit de rétention du bailleur ( art. 268 al. 2 CO a contrario), qui perdrait alors la garantie en résultant sans contre-prestation (cf. notamment SCHMID et FRITZSCHE/WALDER, loc.cit.). Les hypothèses précitées ne sont pas réalisées en l'espèce, où il est constant que le loyer en question a été payé et qu'aucun meuble de sous-locataire n'a été inventorié (Inventaire de mars 1993, p. 26). Les sous-locataires n'avaient donc pas à être astreints à verser leurs loyers en main de l'office. Dès lors, sur ce point, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. BGE 120 III 52 S. 55

## E. 8

L'autorité cantonale a considéré que les machines en cours de fabrication et les pièces détachées inventoriées dans les locaux loués servaient à l'usage de ceux-ci au sens de l' art. 268 al. 1 CO . La recourante le conteste, estimant que les meubles visés en l'espèce par cette disposition ne pouvaient être que les "bureaux, tables, chaises, machines à écrire, ordinateurs, etc., mais en aucun cas l'objet de l'activité de l'entreprise". a) Le droit de rétention concerne tous les meubles du locataire qui garnissent les locaux loués. Il s'agit en particulier des machines, de l'équipement du locataire, des marchandises qui garnissent le dépôt qu'il loue, du matériel de construction entreposé dans un atelier ou dans un hall d'exposition (DAVID LACHAT/JACQUES MICHELI, *Le nouveau droit de bail*, 2e éd., p. 145 n. 3.2; *Mietrechtspraxis* 2/91, p. 50 n. 6.4). Selon la jurisprudence, la relation spatiale qui doit exister entre la chose litigieuse et la chose louée ne doit pas être purement fortuite; elle doit présenter une certaine durabilité, en quoi pourtant elle n'a pas nécessairement besoin de subsister pendant toute la durée du bail. Quant à savoir si un objet sert à l'aménagement ou à l'usage des locaux, cela s'apprécie selon le genre de ceux-ci et l'usage qu'en fait le locataire ( ATF 109 III 42 consid. 2 p. 43/44 et arrêts cités). Dans le cas particulier, les pièces et machines ne se trouvaient pas par hasard dans les locaux litigieux et elles y restaient pour une certaine durée. En outre, selon les constatations souveraines de l'autorité cantonale, la destination des locaux était de servir d'ateliers de montage et d'assemblage desdits objets, ainsi que de bureaux pour S. Il suit de là que l'autorité cantonale n'a pas admis à tort que les pièces et machines en question servaient à l'usage des locaux loués, au sens de l' art. 268 al. 1 CO . b) C'est également avec raison qu'elle a considéré que l'inventaire devait comprendre les véhicules sis sur le parking à l'extérieur, parce qu'ils avaient avec les locaux loués une relation spatiale indéniable, ne se trouvaient pas fortuitement sur les parcelles supportant les locaux loués et servaient à l'usage de ces derniers. Cette solution apparaît conforme à la jurisprudence rappelée ci-dessus ( ATF 109 III 42 ss) et à celle publiée in ATF 106 II 42 ss, où le Tribunal fédéral a admis que le droit de rétention du bailleur d'une villa avec garage pouvait s'exercer sur la voiture se trouvant dans le garage.

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