

BGE 30 I 838

Bundesgericht (BGE), 1904-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_30_I_838

FR: ATF 30 I 838

IT: DTF 30 I 838

Volltext

838 B. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- ensorte qu'a supposer que le delai de l'art. 17 al. 2 LP fut applicable en la cause, la plainte de l'Etat de Fribourg a eta portee en temps utile. Par ces motifs, La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: Le recours est ecarte. 142. Arrel du 17 decembre 1904, dans la cause Archinard. Art. 106-109, notamment Art. 107 et 109 LP. Saisie d'immeuhles; possession, position du creancier antichresiste. A. Par acte notarie en date du 9 juin 1899, Charles- Antoine Donna, entrepreneur a Geneve, a constitue sur les immeubles lui appartenant, soit sur la parcelle N° 2567 du cadastre de Geneve, et sur un droit de copropriete portant sur la parcelle N° 2569 du m~me cadastre, immeubles com- prenant divers logements, une hypotMque en second rang en faveur de Frank Archinard, regisseur, actuellement a Geneve, afin de snrete et paiement d'une creance du montant en capital de 20000 fr., plus tous intercts et accessoires legitimes. Cet acte stipule en outre que, «pour mieux garan- tir le service des inter~ts", le debiteur «cMe et delegue " a son creancier les loyers echus et a echoir de ses immeubles susindiques, le creancier pouvant, <c jusqu'a l'entier rembour- sement de la presente obligation " toucher et recevoir sur ses simples quittances les dits loyers des mains des debi- teurs ou de qui il appartiendra, et les appliquer au paiement des contributions et primes d'assurance, aux reparatiours d'entretien et aux frais de regie, au paiement des inter~ts dus au creancier en premier rang et de ceux de sa propre creance, le solde disponible apres ces paiements devant ~tre remis chaque semestre au debiteur; et, ajoute le dit acte, «pour assurer l'execution de cette delegation, les parties und Konkurskammer. N° 142. 839 sont convenues de constituer pour regisseur M. Charles Archi- nard, gerant d'immeubles, a Geneve, auquel sont conferes tous les pouvoirs necessaires et utiles a cet efllet, et qui ne pourra ~tre revoqu,e que du consentement de toutes les parties. " B. A une date que le dossier ne permet pas de preciser, l'office des poursuites de Geneve saisit ä. l'encontre du debi- teur Donna les immeubles susdesignes, au profit de la Banque populaire suisse, poursuite N° 91335, et - le 5 octobre 1904, semble-t-il, - en confia la geranee au sieur Louis Uebersax, regisseur, a Geueve, pour en percevoir les loyers en conformite de l'art. 102 LP. Le 17 octobre, les reeourants informerent alors l'office qu'ils revendiquaient les dits loyers, en vertu de « l'acte d'anti- ehrese" du 9 juin 1899. C. L'office proceda au sujet de eette revendication en faisant application de l'art. 107 LP et avisa les l'ecourants, le 29 octobre, que, leul' revendication ayant ete contestee par la Banque populaire suisse, il leur etait assigne un delai de dix jours pour faire valoir leur droit en justice, a defaut de quoi ils seraient reputes renoncer a leur pretention. D. Par memoire en date du 1 er novembl'e, Frank et Charles Archinard porterent plainte contre eette mesure de l'office, aupres de l'autorite cantonale de surveillance, en coneluant a ce que la dite mesure fnt annulee et a ce qu'il fut enjoint a l'office d'avoir a proc6der en l'espece en conformite, non de l'art. 107, mais de l'art.109 LP. Les plaignants soute- naient, en resume, qu'a teneur du eontl'at d'antichrese sus- rappelle, ils etaient en possession des immeubles saisis, et par consequent

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

840 B. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- 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. gen., XXIX, I, N° 57, p. 266. und Konkurskammer. N° 142.

841 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 servir 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, apres reglement des frais d'administration et des interets dus au creancier hypo- thecaire en premier rang, qu'au paiement des interets de sa creance, et non au remboursement du capital, n'est pas de nature a modifier sa situation juridique, ainsi que cela res- sort dejà des termes de l'art. 2089 du code precite, qui fait rentrer au nombre des cas d'antichrese la convention sui- vant laquelle le creancier ne perloit les fruits de l'immeuble que pour les compenser, en totalite ou jusqu'a concurrence 842 B. Entscheidungen der Schuldbetreibungs- d'une somme determinee, avec les interets qui lui sont dus. Il y a, dans la doctrine comme dans la jurisprudence, contro- verse sur la question de savoir si, et dans quelle mesure, le creancier antichresiste peut opposer son droit aux tiers ayant acquis sur l'immeuble un droit reel (de propriete, d'hypothèque, etc.) ; mais, ce qui est certain et indiscutable, c'est que l'anti- chrese confere a celui en faveur de qui elle est stipulee, un droit de retention jusqu'a paiement integral de sa creance, en meme temps que la jouissance et la possession de l'im- meuble objet du contrat (voir F. Laurent, Principes de droit civil franQais, seconde edition, 1878, vol. 28, §§ 541, 545 et 552). Abstraction faite d'ailleurs des dispositions legales sur l'antichrese, le fait de la possession des immeubles dont s'agit, par le recourant F. Archinard, est etabli par le contrat du 9 juin 1899; c'est, en effet, en raison des droits conferes par ce contrat au recourant F. Archinard, que le d6biteur Donna a 6te d6possede de ses immeubles et qu'il a 6t6 institue pour ceux-ci une gerance speciale qui implique la possession des dits immeubles et qui a ete remise au maida- taire du recourant prenomme, soit au regisseur Charles ~o\r chinard; que cette gerance speciale implique ou impliquait la possession des immeubles en cause par le recourant F. Archinard, ou, en son nom et pour son compte, par le regis- seur Charles Archinard, cela resulte notamment du fait que les cle des logements des immeubles en question, pour au- tant qu'elles n'avaient pas ete remises aux locataires au bene- fice d'un ball consenti au nom de F. Archiuard par le regis- seur Ch. Archinard, se trouvaient en mains de ce dernier qui les a refusees a l'office, obligeant celui-ci a avoir recours a la force pour ouvrir les locaux momentanement innocupes. Quel que soit donc le point de vue auquel on se pl ace, il y a lieu de reconnaitre que le recourant F. Archinard etait, par lui-meme, comme antichresiste, ou par le gerant nomme d'ac- cord entre parties, en pos session des immeubles saisis, et, partant, que, par rapport aux creances ayant pour objet les loyers de ces immeubles, il se trouvait dans une situation de und Konkurskammer. No 143. 843 fait equivalent a la possession au sens des art. 106 a 109 LP. Dans ces conditions, c'etait bien de l'art. 109, et non de l'art. 107, qu'il devait etre fait application a la revendication intervenue, et le recours doit etre declare fonde. Par ces motifs, La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce: Le recours est declare fonde. et l'office des poursuites de Geneve invite en consequence a proceder, relativement a la revendication de propriete des loyers par les recourants, en eonformite de l'art. 109 LP. 143. Arret du ~7 decembre 1904, dans la cau.~e A1'chinard. Saisie d'un immeuble. Art. 102, al. 2 LP. A (Voir partie de fait de l'arret sous N° 142, A.) B. A une date que le dossier ne permet pas de preciser, l'office des poursuites de Geneve saisit a l'encontre du debi- te ur Donna les immeubles susdesignes au profit de la Banque populaire suisse, poursuite N° 91 335, et le 5 octobre 1904, semble-t-il, - en confia la gerance au sieur Louis Ubersax, regisseur a Geneve. Frank et Charles Archinard ayant, le 6 octobre, demande a l'office de revoquer cette mesure, l'office repondit le 7 qu'il entendait maintenir sa decision. C. Par memoire du 17 octobre, Frank et Charles Archi- nard porterent plainte alors contre l'office en raison de cette mesure, aupres de l' Autorite cantonale de surveillance en eoncluant a l'annulation de la decision susrappelee qui, di- saient-ils, avait

et6 prise en violation de l'art. 102, al. 1 LP, puisque, aux termes de ce dernier, la saisie ne pouvait com- prendre les revenus de l'immeuble que pour autant qu'ils n'etaient pas affectes deja, a teneur du droit cantonal, au paiement des interets dus aux creanciers hypothecaires; Hs soutenaient egalement que l'office n'avait pas a pourvoir

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