

BGE 40 III 314

Bundesgericht (BGE), 1914-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_40_III_314

FR: ATF 40 III 314

IT: DTF 40 III 314

Volltext

314 Entscheidungen der Schuldbetreibungs- 56. ATet du 18 a.out 1914, dans la cause Eggis. L. P. art. 152 al. 2. - Le droit de gage sur les loyers et fermages prévu à l'art. 806 CC et 152 al. 2 LP en faveur des créanciers auxquels un immeuble a été donné en gage leur est acquis seulement depuis le moment où chacun d'eux introduit la poursuite en réalisation des art. 151 et suiv. LP. ; il ne profite pas ipso jure aux créanciers gagistes non poursuivants, quel que soit leur rang. Les contestations qui s'élèvent au sujet de ce droit ne peuvent être liquidées par la voie de l'action en opposition des art. 106 et suiv. LP. A. - La banque de l'Etat de Fribourg a intenté des poursuites contre le recourant Adolphe Eggis à Fribourg, en paiement d'une somme de 120000 fr., dont il est son débiteur suivant obligation hypothécaire du 11 novembre 1912, souscrite par Jules Sallin et lui. Cette créance a été contestée par Eggis, mais la main-levée provisoire ayant été accordée à la créancière, Eggis lui a intenté une action en libération de dette qui est encore pendante. En date du 27 août 1913, l'office des poursuites a avisé le fermier du recourant d'avoir à verser entre ses mains le montant des fermages des immeubles hypothéqués, à tenuer de l'art. 102 LP. Cette mesure contre laquelle Eggis avait porté plainte, a été maintenue par l'autorité cantonale de surveillance en vertu de l'art. 806 CC et de l'art. 152 LP, et cette décision a été confirmée par le Tribunal fédéral suivant arrêt du 10 décembre 1913. B. - La Banque de l'Etat de Fribourg est en outre créancière d'Eggis pour une somme de 50000 fr. garantie par une hypothèque en premier rang sur les mêmes immeubles. Le 11 mai 1914, elle a invité son débiteur à lui verser une somme de 2750 fr. pour intérêt et amortissement échus le 5 du même mois. Eggis a transmis cette réclamation à l'office des poursuites, en l'invitant à effectuer ce paiement au moyen des fermages qu'il avait encaissés. und Konkurskammer . N° 56. 31 5 L'office s'est refusé à procéder de cette manière, Eggis a porté plainte contre lui à l'autorité de surveillance le 6 juin 1914. Il alléguait que l'office n'aurait pas dû se plier sans autre aux ordres de la Banque de l'Etat de Fribourg, mais qu'il aurait dû inviter cette dernière à déclarer si elle reconnaissait l'existence d'une hypothèque en premier rang au bénéfice du titre en vertu duquel elle réclamait à son débiteur un versement de 2750 fr. ; l'office aurait dû, en cas de réponse affirmative, prélever cette même somme sur les loyers et fermages perçus et la verser à la Banque en paiement de la somme réclamée par le recourant le 11 mai 1914. Le recourant conclut donc à ce que la réponse de l'office fut considérée comme insuffisante et à ce qu'il soit invité à procéder de la manière susindiquée. Les conclusions de cette plainte étaient motivées, comme suit : a tenuer de l'art. 817 CC et des art. 159 et 219 LP, le droit de gage "s'entend en application de l'art. 806 CC, une fois la poursuite en réalisation de gage commencée, aux loyers et fermages des immeubles hypothéqués; ces loyers ne forment plus alors avec le produit de la réalisation du gage qu'une seule et même masse, qui devra être répartie entre tous les créanciers hypothécaires selon leur rang, sans qu'il y ait besoin de rechercher lequel de ces créanciers avait introduit la poursuite. L'extension du droit de gage immobilier qui résulte

de l'art. 806 CC ne profiterait donc pas exclusivement au créancier poursuivant, mais tout d'abord au créancier dont le droit de gage serait préférable. Cela étant, le créancier gagiste de rang inférieure ne pourrait s'opposer à ce que les loyers et fermages soient remis à un créancier ayant un rang préférable et s'il conteste la créance de celui-ci, cette question devrait être liquidée au moyen des procédures en opposition prévues aux art. 106 et 107 LP. L'article 155 qui prévoit que ce procès doit être introduit après dépôt de l'état de répartition, ne pourrait plus être considéré comme applicable à ce cas, depuis que l'art. 806 CCS a force de loi. En effet, en introduisant l'art. 155, le législateur a voulu que, lors de la réalisation de gage, le créancier poursuivant ait fait sequestrer provisoirement les loyers et fermages et ait ainsi porté atteinte aux droits préférables du créancier jouissant d'un meilleur rang sur les produits de l'immeuble. Si ce dernier exige qu'un prélèvement soit fait à son profit sur ces encaissements, l'office devra aviser de ce fait le créancier poursuivant, ce qui ne pourra avoir lieu qu'en la forme prévue à l'art. 106 LP. Celui-ci devra, soit reconnaître l'existence d'un droit préférable, et alors il n'aura pas intérêt à s'opposer à la remise des loyers réclamés, ou bien au contraire il le contestera, et l'art. 106 sera applicable. En l'espèce, il n'est cependant pas nécessaire de fixer de délai à teneur de l'art. 107, puisque le créancier poursuivant et celui jouissant d'un rang préférable ne forment qu'une seule et même personne. Il suffira d'inviter la Cour de l'Etat de Fribourg à se prononcer sur l'existence d'un droit de gage préférable en faveur du titre pour lequel Eggis exige un versement de 2750 fr., en sorte que, si ce fait est reconnu par elle, le créancier sera en droit d'exiger que les loyers et fermages perçus soient employés à payer la somme de 2750 fr. Mentionnée. C. - Par décision du 7 juillet 1914, notifiée aux parties le 7 du même mois, l'autorité cantonale de Sur, vice-président du canton de Fribourg a écarté comme non fondée le recours d'Eggis. Elle a estimé que la demande de ce dernier se heurtait au texte formel de l'art. 155 LP qui n'accorde la préférence qu'en faveur du créancier ayant requis la vente du gage, mais qu'en l'espèce cette vente ne peut être requise puisque le procès en libération de dette introduit par le débiteur est encore pendante. D. - Par mémoire du 17 juillet 1914, Eggis a recouru au Tribunal fédéral contre cet arrêt et a conclu à la cassation de la décision attaquée. Il constate que la manière de voir de l'autorité cantonale à cette occasion n° 56. d Konkurskammer. . un droit d'emprise sur les biens. Bizarre de reconnaître pendant que sa créance est préférable sur les fruits civils du débiteur au créancier lors du procès en libération est étrange, que jusqu'à présent pendant cette période de dette à peine finissant les meubles s'accumulent. Pour la première phase les revenus de la seconde période, il est lui seul, tandis que, pendant toutes les mesures permises à l'office de préférence et du créancier poursuivant. Il est à l'art. 155 L. Il est le procès autant que possible - serait donc de protéger le débiteur dans l'emploi pour paralyser complètement devenir l'arbitraire. soustraction des fruits civils de son patrimoine à sa merci le débiteur. de la situation et redonne. Une telle conclusion n'est pas intéressée. poursuivi et même les. . . déraisonnable ; mais si possible à la fois illogique, mais le but de l'art. 806 est que "1 le vendeur, le créancier est tel que possible les garanties, mais l'art. 806 a-t-il d'augmenter les fruits civils de l'immeuble du gage en premier commandement mais de la signification du produit venant de la vente de gage, ces choses doivent être payées en vertu de la vente. ainsi s'ajouter au produit." fait et constatant Statuant sur ces éléments, le créancier est fondé. 1. - Toute l'argumentation, qui est à pas de, sur l'opinion que le créancier de gage jouit cependant d'un droit de préférence sur les poursuites. L'arrêt est en contradiction avec un autre arrêt de la Cour de cassation qui conclut à ce que, dans le cas de l'art. 806 CC, les loyers et fermages ne sont pas payés à la lettre, ni avec

le sens de ~ termes de cette dISpO.SI- fermages ne so nt en effet, au e ue si une poursmte tion legale, compris. dans I~ ~a~ett~ extension du dr?it re' alisation a He mtrodmte l, t' de chaque creanCIer en . . d la vo on e . de gage depend amsl e 'uence pas admettre qu~, . t On ne peut en conseq , I nte qu'il en sOlt gagls e. . anifeste sa vo 0 . . . l'un des creanClers a m. autre creanclff, qw SI 1 ursmte, UD . , ainsi en reueran~ a po meme volonte, puisse nean- n 'aurait pas mamfeste la 318 Entscheidungen der Schuldbetreibungs- moins se prevaloir des consequences juridiques de l'ini- tiative prise par Je premier; le creancier qui ne de- mande pas la realisation de son gage renonce de ce fait a c~ que son droit comprenne les loyers et les fermages des Immeubles donnees en garantie et les abandonne im- plicite ment au creancier qui a requis la poursuite avant lui, tant et aussi longtemps qu'il n'en a pas fait de meme. Cette situation ne saurait au surplus etre consi- deree comme peu equitable parce qu'un creancier eu meilleur rang a toujours un droit preferable sur l' 0 b jet du gage lu i- me me et peut ainsi aisement renoncer a participer a la repartition des loyers et fermages encais- ses par l'office. En l'espece, la Banque de l'Etat de Fri- bourg n'ayant pas introduit de poursuite en realisation de gage pour sa creance en premier rang, il ne saurait elre question de lui reconnaitre un droit quelconque a rece:oir un ~aiement ayant trait a cdte creance et qui seraIt effectue au moyen des loyers et fermages en mains de l'office ; quant au debiteur el recourant, il peut encore bien moins exiger que ce paiement soit effectue. A la verite, il s'agit ici en premiere ligne d'une ques- tion de droit materiel que le juge sera appele a trancher en dernier lieu. Mais le recourant ayant invoque ce moyen comme allant de soi pour exiger le paiement des interets de la premiere creance, les autorites de poursuite, auxquelles sa demande a ete soumise par la voie du re- cours, Haient aussi quaiifiees pour en examiner le bien- fonde. 2. - La demande du recourant devait en outre etre ecartee parce que l' office des poursuites ne detient pas les loyers et fermages per~us par lui en qualite d' a dm i- n ist rat e u r des immeubles d'Eggis. Ain si que le Tri- bunal fMeral l'a deja decide (Ed. spec. 15 p. 451, · Ed. gen. 38 I p. 829), l'office des poursuites, quand il en- caisse les loyers qui lui sont verses ensuite de notification de l'avis prevu a l'art. 152 LP, ne peut en disposer tant qu'une demande de realisation n'a pas eu lieu; il les detlent seulement « en consignation et a uniuemen t und Konkurskammer • N° 56. 319 a remplir le rôle d'un tiers consignataire .,; du reste ces loyers ne doivent pas necessairement elre verses a l'of- fice, mais pcutent etre payes par les locataires et fer- miers en mains d'une autre auto rite. Quand le debiteur. a fait opposHion et que celle-ci est decJare_- fondee, les loyers per~us lui so nt alors remis. C'est seulement apres depot de la requisition de vente que l'office peut en dis- poser dans la mesnre OU cela serait necessaire pour l'ad- ministralion des immeubles. Par contre, tant que la requisitbn de vente n'a pas e le formulee, comme c'est le cas en l'espece, l'offke enfreindrait ses obligations de consignataire, comme tout autre consignataire, s'i! en disposait en faveur d'une personne quelconque, meme si cette derniere justifiait avoir un droit sur ces loyers. 3. - Enfin il ne saurait non plus etre question de l'in- troduction d'un pro ces en opposition ayant pour but de fixer les droits de la Banque de l'Etat aux loyers et fer- mages per~us. Cette procMure n'aurait d'autre but que d'obliger l'office, une fois Je droit preferable du premier titre constate, a payer Jes interets echus sur ce titre au moyen des sommes consignees entre ses mains. Mais, ainsi que cela est expose plus haut, tant qu'il y a simplement consignation de ces fonds en mains de l'office, celui-ci n'a ni l'obligation; ni meme le droit de procMer ainsi. En outre, il faudrait que la Banque de l' Etat de Fribourg ait acquis sur ces loyers un droit derivant de la pour- suite relativement acetie creance et c'est ce qu'elle ne pourrait obtenir que par la poursuite en realisation de gage. Un proces en opposition entre un creancier pour- suivant et un tiers revendiquant ne se con~oit du reste

que si le créancier poursuivant a déjà des droits déterminés derivant de l'exécution forcée elle-même sur l'objet du litige. On ne saurait l'obliger à instruire un procès contre un tiers revendiquant, au risque qu'il se vérifie seulement après rejet de cette revendication s'il a le droit de faire réaliser à son profit l'objet en question, de sorte que, si une saisie ou une réquisition de réalisation n'avait pas lieu, le procès en opposition apparaîtrait comme absolument superflu. C'est pour cette raison que l'introduction d'un tel procès suppose toujours l'existence d'une saisie régulière et par conséquent, l'existence d'une créance reconnue par le débiteur ou constatée par jugement ou enco: e, dans la poursuite en réalisation de gage, l'existence d'un droit de gage déjà constaté. En l'espèce cependant, ni l'une ni l'autre de ces deux éventualités n'est réalisée ; les loyers et fermages perçus n'ont été ni saisis ni séquestrés, mais sont seulement consignés ; et la créance en vertu de laquelle la poursuite a lieu est contestée ainsi que le droit de gage qui en découle. L'introduction d'un procès en opposition a teneur des art. 106 et suivants LP est ainsi impossible de prime abord. Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites prononce: Le recours est écarté. 57. Entscheid vom 28. August 1914 i. S. Bischofi. Die Frage, ob die Vorschrift des Art. 805 ZGB, wonach das Grundpfandrecht von Gesetzes wegen die Liegenschaft mit Einschluss aller Bestandteile und aller Zugehör belastet, auch dann zur Anwendung komme, wenn die Zuhörden unter der Herrschaft des früheren kantonalen Rechtes nur einzelnen Hypothekargläubigern verchristen und verhaftet waren, ist im Kollokationsverfahren zu lösen. Um die Rechte der sich auf eine solche besondere Veranschreibung berufenden Hypothekargläubiger für den Fall eines ihnen günstig<n Ausgangs des Kollokationsverfahrens .. zu wahren, hat in solchen Fällen ein doppelt<r Ausruf statt- zu finden, d. h. es sind bei einer Gant Liegenschaft ulld Zuhörden zunächst getrennt und dann zusammen auszubieten. A. - Auf der zur Konkursmasse des Karl Kaufmann-Meyer, gewesenen Inhabers einer mechanischen Schrei- und Konkurskammer. N° 57. 321 nerei in Riehen, gehörenden Liegenschaft Davidsgüß- ehen 6 ebenda haften laut dem Kollokationsplan fünf Hypothekentitel im Gesamtbetrag von 73,532 Fr. 60 Cts. Der letzte von 14,000 Fr. steht den heutigen Rekurrenten Erben Bischoff-Vellhaus zu und führt als Pfand neben der Liegenschaft auch das dem Betriebe der darin befindlichen Schreinerwerkstätte dienende Inventar (Maschinen und Werkzeuge) auf. Gemäss dem bisherigen baselstädtischen Rechte (§§ 4 und 5 des Gesetzes vom 29. Juni 1882 betreffend die Verpfändung von Fahrnis als Zubehörde von Liegenschaften) erstreckte sich nämlich das Pfandrecht der Hypothekargläubiger nicht schon von Gesetzes wegen auf die Zuhörden der Liegenschaft, sondern bedurfte es dazu einer besondern Abrede, die in den Verpfändungsakt über die Liegenschaft aufzunehmen war. Dementsprechend ist denn auch im Hypothekentitel der Rekurrenten bestimmt, dass das fragliche Inventar - mangels einer analogen Verschreibung zu Gunsten der vorglhenden Hypotheken - ihnen im ersten Range hafte. Um das daraus für sie resultierende Vorrecht zu wahren, stellten daher die Rekurrenten anlässlich der Auflegung der Gantbedingungen an das Konkursamt Basel-Stadt das Begehren, dass Liegenschaft und Zuhörden getrennt verlei gert würden, eventuell ein doppelter Ausruf veranstaltet werde, das eine Mal Liegenschaft mit, das andere Mal ohne Inventar, da nur so festgestellt werden könne, welcher Teil des Galltöllöses auf das letztere entfalle. Das Konkursamt weigerte sich jedoch, dem Begehren Folge zu geben, indem es sich auf einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Sachen Basellandschaftliche Hypothekenbank vom 28. Oktober 1913 berief, wocin jene dem Standpunkt einpenden hatte, dass der Grundsatz des Art. 805 ZGB, wonach das Grundpfandrecht von Gesetzes wegen die Liegenschaft mit Einschluss aller Bestandteile

und aller Zugehör belastet, gemäss Art. 17 und 25 SchlT

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