

BGE 60 II 191

Bundesgericht (BGE), 1934-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_60_II_191

FR: ATF 60 II 191

IT: DTF 60 II 191

Volltext

190 Sachenrecht. N 30. einen Dritten mit Subrogation hätte zahlen lassen und nun der Dritte die Pfandverwertung verlangen würde, was sich der Gläubiger eben gefallen lassen muss. Den Schutz des Gläubigers noch weiter auszudehnen, als dass seinem Pfandrecht der Vorrang vor dem Pfandrecht des Eintretenden eingeräumt wird, besteht weder eine gesetzliche Grundlage noch ein triftiger Grund. 'Wenn endlich gesagt wird, die Subrogation lasse sich entbehren, indem der Schuldner, anstatt zu zahlen, den Gläubiger vorerst auf die Befriedigung aus dem Pfande verweisen könne, so ist dazu vorab zu bemerken, dass diese Möglichkeit gerade bei Zinsforderungen (und Annuitäten) nicht gegeben ist (Art. 41 Abs. 2 SchKG). Aber auch bei der Kapitalforderung liesse es sich nicht rechtfertigen, dem zahlenden Altschuldner den Eintritt in die Gläubigerrechte deshalb zu versagen, weil ihm die Möglichkeit der Verweisung auf die Pfandverwertung offen gestanden hätte; denn wenn er trotz dieser Möglichkeit bezahlt, wäre es erst recht unangehörig, das Pfandrecht nicht zu seinen Gunsten fortbestehen zu lassen. Nicht nur wird, wie dargetan, durch die Subrogation weder der Schuldübernehmer noch der Gläubiger (dem es freistand, anstatt den Altschuldner zu belangen, selber die Pfandverwertung zu verlangen) noch irgendein Dritter (für den sich durch die Subrogation nichts Wesentliches ändert) geschädigt, sondern es wird auch eine sachgemässe Abwicklung des Kauf- und Schuldübernahmevertrages einzig dadurch gewährleistet, dass das damit angestrebte neue Schuldverhältnis, das wegen der Weigerung des Gläubigers mit diesem nicht zustande kommen konnte, nun im Umfange der Zahlungen des beibehaltenen Schuldners zwischen diesem und dem Schuldübernehmer hergestellt wird unter Fortbestand der Pfandsicherheit, wie sie dem Gläubiger selbst zugestanden hatte und auch bei Annahme des neuen Schuldners zugestanden hätte. Andernfalls würde der Liegenschaftsverkehr empfindlich gestört; manche Verträge kämen mit Rücksicht auf die Haftung Sachenrecht. N 191 des Grundpfandgläubigers gar nicht zustande, und andere würden rückgängig gemacht. Das Gesetz will aber den Vollzug solcher Kaufverträge mit Schuldübernahme erleichtern, indem es die Befreiung des bisherigen Schuldners durch blossen Fristablauf eintreten lässt (Art. 832 Abs. 2 ZGB). Tritt dieser Lösung eine Beibehaltungserklärung des Gläubigers entgegen, so hat dann eben die Subrogation in die Lücke zu treten: Soweit der Altschuldner noch in Anspruch genommen wird, soll ihm der Grundwert, wie er nach Betrag und Rang in der betreffenden Aufhaftung verkörpert und dem Erwerber auf den Kaufpreis angerechnet worden ist, durch Übergang der Gläubigerrechte als Pfand gesichert sein. Demnach erkennt das Bundesgericht: Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 24. August 1933 wird bestätigt. 31. Arrêt de la section civile du 22 juin 1934 dans la cause S. et E. Levy contra Banque de l'Etat de Fribourg. Meubles vendus avec réserve de propriété, mais devenus accessoires d'un immeuble. Conflit entre le propriétaire des meubles et le créancier hypothécaire. Art. 805 al. 3 Ce. A. - Le 9 novembre 1928, la Banque de l'Etat de Fribourg a vendu à Charles Bucher, d'une part, un immeuble à

destination d'hôtel, sis a Gruyeres (l'Hôtel du Bourgoz), d'autre part, le mobilier de l'Hôtel de la Croix-Blanche, a Bulle. Le prix était payé en partie par la constitution de deux obligations hypothécaires, de 7500 fr. chacune, grevant l'immeuble vendu. Les deux actes de constitution d'hypothèque contiennent la clause suivante: « Est compris dans la présente hypothèque le mobilier de la. 192 Sachenrecht. No 31. Croix-Blanche a Bulle dont M. Bucher est devenu propriétaire, ainsi que tout le mobilier que ce dernier se procurera pour l'exploitation de l'Hôtel du Bourgoz. Ce mobilier ne devra pas être grevé d'un droit de rétention ». En dates du 29 avril et du 22 juillet 1929, Bucher a acheté à la Société en nom collectif Samuel et Edmond Levy, « Fabrique Gruyera », a Bulle, un certain nombre de meubles destinés à l'Hôtel du Bourgoz. Les vendeurs se réservaient la propriété des meubles jusqu'à complet paiement du prix (5513 fr.). Les pactes de réserve de propriété ont été inscrits au registre tenu par l'office des poursuites de la Gruyère. Le 11 mai 1931, Bucher a vendu à Delle Rose Eichenberger l'Hôtel du Bourgoz pour le prix de 72000 fr. payé en partie par la reprise des hypothèques existantes, en partie par la création de trois nouvelles hypothèques en faveur du vendeur et le solde en espèces. Par contrat passé le même jour entre Bucher, Delle Eichenberger et Samuel et Edmond Levy, Delle Eichenberger a pris la place de Bucher au contrat de vente avec réserve de propriété et s'est engagée à payer aux vendeurs le solde du prix par l'acheteur (4691 fr.50) ; pour ce montant elle a accepté trois traites tirées par Samuel et Edmond Levy et il a été entendu que les paiements qu'elle ferait de ce chef seraient imputés sur le montant des obligations souscrites par elle envers Bucher. Samuel et Edmond Levy ont porté immédiatement à la connaissance du préposé au registre des pactes de réserve de propriété cette substitution d'acheteur, laquelle a été inscrite au registre. Le 29 juillet 1931, la Banque de l'Etat de Fribourg a accordé un nouveau prêt hypothécaire de 5000 fr. à Delle Eichenberger. L'acte porte que « tout le mobilier de l'Hôtel du Bourgoz, ustensiles, vases de cave et verrerie, sont compris dans la présente hypothèque ». Le 1^{er} avril 1932, Delle Eichenberger est tombée en faillite. Sachenrecht. No 31. 193 Dans cette faillite Samuel et Edmond Levy, auxquels restait du solde du prix du mobilier (4681 fr. 50), ont revendiqué la propriété dudit mobilier. Cette revendication a été tenue pour justifiée par l'administration de la faillite, laquelle a cédé à la Banque de l'Etat de Fribourg, conformément à l'art. 260 LP, le droit de la contester. La Banque a alors ouvert action en concluant à ce qu'il soit prononcé que les droits de gage immobilier constitués en sa faveur sur les immeubles de la faillite comprennent spécialement les meubles vendus sous réserve de propriété et que par conséquent elle est en droit de requérir la réalisation à son profit desdits meubles engagés comme accessoires des immeubles formant l'Hôtel du Bourgoz. B. - Par jugement du 22 juillet 1932, le Tribunal de la Gruyère a débouté la demanderesse de ses conclusions. Sur appel de la Banque, la Cour d'appel du Canton de Fribourg a alloué à la demanderesse ses conclusions avec dépens. C. - Samuel et Edmond Levy ont recouru en réforme, en reprenant leurs conclusions libératoires. La Banque de l'Etat de Fribourg a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt. Considérant en droit : I. - La Cour d'appel a cru devoir mettre en doute la validité de la réserve de propriété stipulée en faveur des recourants, bien que la Banque de l'Etat de Fribourg eût expressément reconnu et se fut bornée à soutenir qu'elle ne lui était pas opposable parce que les meubles en question étaient devenus des accessoires de l'immeuble. Partant du fait que la réserve de propriété garantissait une créance des vendeurs Levy contre l'acheteur originaire Bucher et estimant, d'autre part, que la dette de ce dernier s'était éteinte par novation et que Delle Eichenberger était devenue débitrice à sa place, elle a jugé qu'il aurait fallu stipuler et faire inscrire une nouvelle réserve de propriété comme clause accessoire de

la nouvelle vente 194 Sachenrecht. N° :n. faite a Delle Eichenberger. Cette argumentation est erronee. En realite, il n'y a pas eu extinction de la dette par novation, mais simple reprise de la dette de Bucher par Delle Eichenberger avec le consentement des creanciers. Il etait donc suffisant de modifier l'inscription primitive en designant desormais comme acquereur Delle Eichenberger en lieu et place de Bucher, et c'est ce qui a eu lieu. 2. - Les recourants etant ainsi au benefice d'une reserve de proprieM valable, il y a lieu d'examiner les deux questions suivantes: 1 ° si les meubles dont ils se sont reserve la proprieM ont pu devenir des accessoires de l'immeuble appartenant a l'acheteur; et, dans l'affirmative, 2° si les droits de gage constitues sur cet immeuble et ses accessoires frappent meme les accessoires dont la proprieM est demuee aux vendeurs, c'est-a-dire si ce droit de proprieM est opposable a la Banque, creanciere hypotMcaire. ad 10: Apres avoir commence par affirmer que la qualite d'accessoires ne pouvait etre attribuee ades meubles qui n'appartenaient pas au proprietaire de l'immeuble (RO 43 II p. 160 et suiv.), la jurisprudence du Tribunal federal s'est finalement fixe en sens contraire (cf. RO 54 III p. 18/19 et 56 II p. 186); elle admet actuellement que « rien ne s'oppose a ce qu'un objet qui n'appartient pas au proprietaire de la chose principale ne devienne un accessoire de celle-ci ». Cette solution ne peut etre que confirmee. Non seulement les travaux preparatoires montrent clairement que le redacteur du code admettait deja que l'accessoire et l'immeuble pouvaient appartenir a deux personnes differentes (cf. Motifs, p. 52 et 193; Bull. sten. Cons. Nat. XVI p. 517), mais cette volonM resulte en outre clairement du texte meme de la loi, car l'art. 805 a1. 3 reserve expressement les « droits des tiers sur les accessoires », ce qui n'aurait aucun sens si l'accessoire devait necessairement appartenir au proprietaire de l'immeuble. Sachenrecht. No 31. 195 ad 2° : La seconde question est, il est vrai, plus discutable. A la difference du code allemand qui, tout en admettant aussi la possibilite pour le proprietaire de l'immeuble de donner la qualite d'accessoire a une chose qui ne lui appartient pas, prevoit cependant, par une disposition expresse, que l'hypothec ne s'etend pas aux accessoires qui ne sont pas devenus la proprieM du proprietaire de l'immeuble (§ 1120 BGB), le code civil suisse s'en est tenu sur ce point a la regle de l'art. 805 a1. 3, et la portee de cette disposition est controversee. Elle a deja donne lieu a des interpretations divergentes au cours des travaux preparatoires. Huber, dans l'Expose des motifs, affirmait que le vendeur avec reserve de proprieM n'etait protege contre le creancier hypotMcaire que si celui-ci etait de mauvaise foi, c'est-a-dire s'il avait eu connaissance de la reserve de proprieM (Tome III, p. 193). Mais M. Hoffmann, le rapporteur allemand du Conseil des Etats, paraissait admettre, au contraire, que le proprietaire de l'accessoire est toujours protege contre le creancier hypotMcaire (Bull. sten. XVI p. 1394). La meme incertitude se retrouve dans la doctrine: Tandis que certains auteurs soutiennent que les droits du creancier hypothecaire ne peuvent jamais prevaloir sur ceux du tiers proprietaire de l'accessoire (GmsAN, Accessoires, benefice de competence et hypothecques, J.d.T. Poursuite 1929 p. 43; PFEIFFER, Les accessoires immobiliers et l'hypothec, p. 97 et suiv.), d'autres, a l'exemple de Huber, font egalement dependre la solution du probleme de la bonne ou mauvaise foi du creancier hypothecaire (WIELAND, note 7 sur l'art. 805 ; LEEMANN, notes 79 et suiv. sur art. 805). Pour Wieland, l'inscription de la reserve de proprieM suffirait pour empecher le creancier hypotMcaire de se pretendre de bonne foi (meme opinion, semble-t-il, chez RosseI, Vol. III p. 106 et 107). Leemann cOnhat cette opinion, en faisant observer, a juste titre du reste (cf. RO 42 II p. 582 et 56 II p. 186), que les inscriptions au registre des pactes de reserve de proprieM 196 Sachenrecht. No 31. ne duivent p~ etre censees cunnues. Püur lui, par cünsequent, le creancier hypüthecaire n'est de mauvaise füi que s'il a cünnu l'inscriptiün üu du

la cunnaitre lürs de la cünstitutiün de l'hypütheque üu - s'agissant d'acces- süires acquis ulMrieurement - lürs de leur acquisitiün (cf. II.A.AB, nütes 17 et 25 sur art. 644-645). C'est également sur le terrain de la bünne füi du creancier hypüthecaire que se sünt places la Cüür d'appel de Berne (Zeitschrift des Bern. Jur.-Ver. 1916 p. 545 et 546) et le Tribunal du district de Winterthur (Schw. Jur. Zeitg. 29 p. 220). Quant au Tribunal federal, il n'a pas encüre eu l'üccasiün de se prünoncer; deux arrêts süulevent, il est vrai, la questiün, mais sans la trancher fürmellement (RO 45 TI p. 181 et suiv. et 54 III p. 15 et suiv.). En presence d'une. regle aussi absolue que celle de l'art. 805 al. 3, il faut en realiM recünnaltre que le legisla- teur a bien entendu sauvegarder les drüits du propriétaire de l'accessüire a l'egard de tüus les creanciers hypüthe- caires indistinctement. L'art. 805 ne fait, en effet, rentrer les accessüires dans le gage immobiliier que süus la reserve expresse des drüits des tiers sur les accessüires. Or il n'est pas püssible d'admettre que les droits du prüprietaire de l'accessoire süient « reserves D), s'il düit vüir sa chüse realisee a süin detriment et au profit du creancier hypüthecaire. Cette reserve ne peut s'entendre que si elle vaut meme a l'egard du creancier hypütMcaire de bünne füi; a l'egard d'un creancier de mauvaise füi elle aurait 13M inutile, car elle allait de süi. Aussi bien est-ce a türt que l' ün croit pouvüir faire intervenir en l' üccurrence la nütüün de bO'ne füi. Qu'elle puisse jüuer un röle dans les rappürts entre le prüprietaire de l'accessüire et l'acquireur de l'immeuble, cela pent s'expliquer oomme une oonsequence de la regle püsee a l'art. 933 qui a trait a l'acquisitiün des choses mobi- lieres. Cette dispositiün prütege celui qui, de bünne füi, a re~m la chose d'autrui, et elle fait prevalüir les drüits du püssesseur sur ceux du propriétaire depüssede (cf. RO 56 II p. 183 et suiv; üu ce principe a 13M rappelle dansun Sachenrecht. No 31. 197 cünflit entre le vendeur avec referve de prüprieM et l'acquireur de l'immeuble et des accessüires). Mais l'art. 933 n'est d'aucune applicatiün dans les rapports entre le vendeur avec reserve de propriete et le creancier hypü- thecaire, puisque ce dernier n'a pas la püssessiün de l'immeuble, ni des accessüires. Vüulut-on d'ailleurs admettre qu'en cas de vente d'un immeuble cümprenant des accessüires, l'acheteur devienne prüprietaire des accessoires en meme temps que de l'im- meuble, par le seul effet da l'inscriptiün au registre füncier et sans mise en possessiün speciale des accessoires, cela ne conduirait pas encüre a appliquer les memes regles a l'egard de l'acheteur de l'immeuble et a l'egard du creancier hypüthecaire, car l'art. 644 reserve expressement les exceptions qui peuvent decüuler de la cünventiün üU de Ia lüi et l'art. 805 al. 3 oons,titue precisement une de ces exceptiüns, alürs que la lüi ne prevüit rien de pareil en cas de vente. En l'absence de mütifs tires du texte legal, ün ne vüit non plus aucune raison d'equiM püür düinner la preference .au creancier hypüthecaire. Si l'ün suppose d'egale bünne füi le creancier hypüthecaire et le vendeur avec reserve de propriete, ün düit cünstater que le creancier hypütM- caire a la faculte de cünsulter le registre des pactes de reserve de proprieM avant d'accürder le pret,et qu'il pourra en general se renseigner de rette fa9ün sur les reserves de prüpriete existant sur les accessüires de l'im- meuble. Au cüntraire, le vendeur, lorsqu'il vend la chüse, n'a aucun müyen da savoir si cette chüse ne deviendra pas peut-etre accessüire d'un immeuble hypütMque et il n'a aucun müyen d'empacher qu'elle le devienne. Ses inMrets paraissent dünc beaucüupplus dignesd'etre prümges que ceux du creancier hypothecaire qui n'est pas comme lui desarme. La nütüün de bünne füi ne laisse pas d'ailleurs de creer des cümplatiüns. On peut tout d'abürd se demander cümment s'appréciera la bünne füi du creancier hypüthe- 198 Sachenrecht. No 31. caire. Si les accessoires existaient deja sur l'immeuble lors de la constitution du gage, la question, sans doute, ne soulevera pas de difficulMs : il sera de bonne foi s'il a cru ou pu croire que ces accessoires appartenaient a son debiteur. Mais qu'en sera-t-il si les accessoires ont eM

acquis apres la constitution du gage 1 Dire avec l'intimee qu'en pareil cas le creancier sera toujours considere comme de bonne foi, serait, comme on l'a deja releve, manifestement injuste. Quant a la solution de Leemann, consistant a dire qu'il faut se placer au moment de l'achat et l'introduction de l'accessoire dans l'immeuble, elle ne resout rien, car a ce moment-la le creancier n'a plus rien a faire, il n'a aucun acte juridique a accomplir, et l'on ne peut donc parler ni de bonne, ni de mauvaise foi. D'autre part, on ne peut non plus nier les difficultes pratiques inextricables devant lesquelles on se trouvera s'il y a plusieurs ventes avec reserve de propriete, s'il y a plusieurs creanciers hypothecaires et si pour chacun d'eux et a propos de chacun des accessoires on est amene a distinguer suivant la bonne ou la mauvaise foi. A supposer eniin qu'on voulut sacrifier aux creanciers hypothecaires le vendeur avec reserve de propriete, il faudrait logiquement et par identite de motifs leur sacrifier egalement tous les tiers qui, a un titre quelconque (pret, mandat, location, etc.) ont confie au debiteur un objet qui s'est par la suite trouve revetu de la qualite d'accessoire de l'immeuble, ce qui n'est pas admissible. Le Tribunal federal prononce : Le recours est admis et l'attaque reforme en ce sens que les conclusions de la demanderesse sont rejetees.

Obligationenrecht. No 32. IV. OBLIGATIONENRECHT DROIT DES OBLIGATIONS
 32. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 23. Mai 1934 i. S. Rota. gegen Gassmann. 199 Schweiz. Verordnungen bei: Mitteilungen (Art. 44 OR). Der Gesamtschaden muss im Verhaeltnis des Verschuldens auf beide Parteien verlegt werden (Erw. 3). Unterbrechung der Verjaehrung (Art. 135 OR). Durch Betreibung wird die Verjaehrung nicht schlechthin, sondern nur fuer den in Betreibung gesetzten Betrag unterbrochen (Erw. 4). Verrechnung (Art. 120 OR). Die Abweisung der Widerklage steht der Geltendmachung der betreffenden Ansprueche vor der oberen Instanz auf dem Wege der blossen Verrechnung nicht im Wege, wann bei Abweisung von Haupt- und Widerklage sich der Beklagte damit zufrieden geben wollte, der Kläger aber das Urteil weiterzieht (Erw. 5). Aus dem Tatbestand : A. - Am 8. Mai 1930 ereignete sich zwischen den Parteien ein Unfall, bei dem beide Fahrer verletzt und beide Fahrzeuge erheblich beschädigt wurden. Gegen beide Parteien wurde ein Strafuntersuch durchgefuehrt, auf Grund dessen das Kantonsgericht St. Gallen am 30. Juni 1931 beide Angeklagte zu je 100 Fr. Geldstrafe verurteilte. Am 30. April 1931 betrieb der Kläger den Beklagten fuer den Betrag von 7000 Fr. Als Forderungsgrund wurde im Zahlungsbefehl angegeben: Schadenersatz (Unterbrechung der Verjaehrung). Einen gleichlautenden Zahlungsbefehl liess der Kläger dem Beklagten am 18. April 1932 zustellen. Der Beklagte schlug gegen beide Zahlungsbefehle Recht vor. B. - Mit Klage vom 5. Dezember 1932 hat der Kläger vom Beklagten die Bezahlung von 19,560 Fr., eventuell eines Betrages nach richterlichem Ermessen, nebst 5 %

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