

## **BGE 122 III 88**

Bundesgericht (BGE), 1996-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_122\\_III\\_88](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_122_III_88)

FR: ATF 122 III 88

IT: DTF 122 III 88

### **Regeste**

Regeste Abschlagszahlungen aus Miet- und Pachtzinsen im Falle mehrerer Betreibungen von Grundpfandgläubigern (Art. 95 Abs. 2 VZG). Betreiben mehrere Grundpfandgläubiger den Schuldner auf Verwertung des nämlichen Grundstückes, so kann derjenige unter ihnen, der sich darüber ausgewiesen hat, dass seine Forderung vom Schuldner anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden ist, nur im Einverständnis mit allen anderen oder nach Aufstellung eines Kollokationsplanes Abschlagszahlungen aus Miet- und Pachtzinsen erhalten, in welchem Stadium auch immer die verschiedenen Betreibungen sich befinden.

Regeste Paiement d'acomptes sur les loyers et fermages en cas de pluralité de créanciers gagistes poursuivants (art. 95 al. 2 ORFI). Lorsque plusieurs créanciers poursuivent le débiteur en réalisation de gages grevant le même immeuble, celui d'entre eux qui a prouvé que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif ne peut obtenir le paiement d'acomptes sur les loyers et fermages qu'avec l'accord de tous les autres ou après l'établissement d'un état de collocation, quels que soient les stades auxquels se trouvent les différentes poursuites.

Regesto Versamento di acconti sulle pigioni e sugli affitti nel caso di esecuzione in via di realizzazione del pegno promossa da più creditori (art. 95 cpv. 2 RFF). Se più creditori escutono il debitore in via di realizzazione di pegni gravanti il medesimo fondo, il creditore che dimostra che il suo credito è stato riconosciuto dal debitore o accertato da un giudizio definitivo può ottenere il versamento di acconti sulle pigioni e sugli affitti solo con l'accordo di tutti gli altri creditori o dopo l'allestimento di una graduatoria, qualunque sia lo stadio al quale si trovano le diverse esecuzioni.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L' art. 95 ORFI permet que des acomptes sur les loyers et fermages perçus par l'office soient versés au créancier gagiste poursuivant qui prouve que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif (al. 1); si plusieurs créanciers gagistes ont intenté des poursuites par rapport au même immeuble et se trouvent dans ce cas, des BGE 122 III 88 S. 90 acomptes ne peuvent leur être payés que s'ils sont tous d'accord quant à la répartition, ou, si l'un d'eux a formulé une objection, si l'existence et le rang de la créance garantie par gage ont été préalablement fixés au moyen d'un état de collocation (al. 2). L'autorité cantonale de surveillance a interprété cette disposition en ce sens que, si un seul créancier gagiste poursuivant a prouvé que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif, l'accord des autres ou l'établissement d'un état de collocation n'est pas nécessaire pour le paiement d'un acompte à ce créancier. Constatant qu'au moment où l'office a établi le tableau de distribution litigieux, la recourante n'avait

pas prouvé que le débiteur n'avait pas introduit d'action en libération de dette, l'autorité cantonale a en conséquence rejeté la plainte. La recourante conteste cette interprétation sous l'angle d'une interprétation tant grammaticale (fondée sur le texte allemand de l' art. 95 ORFI et sur la relation entre les deux alinéas de cette disposition) que systématique de cette disposition (fondée sur sa position dans l'ordonnance par rapport aux art. 85 ss et 97 ss, en particulier 114 de celle-ci), de même que sous l'angle d'une interprétation téléologique (au regard des principes posés par les art. 806 CC , 813 ss, en particulier 817 al. 1 CC, ainsi que par les art. 157 al. 3 et 219 al. 3 LP). Elle soutient que le paiement d'acomptes doit se faire en respectant le rang des créances qui font l'objet d'une poursuite en réalisation de gage, ce qui nécessite - sauf accord entre les créanciers gagistes poursuivants - l'établissement d'un état de collocation. b) Dans un arrêt cité par la recourante, le Tribunal fédéral a exposé qu'en cas de contestation sur la répartition provisoire du produit net des loyers entre plusieurs créanciers gagistes qui ont intenté des poursuites en réalisation de gage immobilier, l' art. 95 al. 2 ORFI prescrit de dresser un état de collocation conformément à l' art. 157 al. 3 LP ; cette disposition renvoie à l' art. 219 al. 3 LP , qui prévoit que l'ordre des créances est déterminé par les règles du droit civil sur le droit de gage immobilier; selon l' art. 114 al. 2 ORFI , si plusieurs créanciers gagistes ont requis la poursuite à des dates différentes, le créancier de rang antérieur a droit par préférence (cf. art. 817 al. 1 CC ) aux loyers et fermages échus depuis la réquisition de poursuite, conformément à l' art. 806 al. 1 CC ( ATF 95 III 33 consid. 2). Cette jurisprudence, dont il n'y a pas lieu de s'écarter, appelle des précisions sur la portée de l' art. 95 al. 2 ORFI . BGE 122 III 88 S. 91

## E. 2

C'est à juste titre que l'autorité cantonale a constaté que le passage de l' art. 95 al. 2 ORFI "Si plusieurs créanciers gagistes ... se trouvent dans ce cas" (en allemand "Sind mehrere solche Beteiligungen von Grundpfandgläubigern ... hängig") se réfère à la condition posée par l'al. 1, à savoir que le créancier poursuivant prouve que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif. Les conclusions qu'elle a tirées de cette constatation sont en revanche erronées. En effet, si seuls les créanciers poursuivants qui ont prouvé que leur créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif peuvent prétendre au paiement d'acomptes, un tel paiement suppose l'accord de tous les créanciers gagistes poursuivants, que leur créance ait ou non été reconnue ou définitivement constatée. Le texte allemand, plus précis que le texte français, écarte tout doute à cet égard par l'emploi de la formule "wenn und soweit sämtliche betreibende Grundpfandgläubiger mit der Verteilung einverstanden sind" (et non "wenn und soweit alle mit der Verteilung einverstanden sind"). Quant au texte italien de l' art. 95 ORFI , il est absolument univoque. L'al. 2 ne répète pas la condition, qui découle déjà de l'al. 1, que seul le créancier poursuivant dont la créance a été reconnue par le débiteur ou définitivement constatée peut demander le paiement d'acomptes; il prévoit que des acomptes pourront être versés à plusieurs créanciers qui ont intenté des poursuites en réalisation de gage sur le même fonds ("A più creditori, che abbiano promossa esecuzione in via di realizzazione del pegno sul medesimo fondo, potranno essere versati degli acconti ...") lorsque tous sont d'accord sur le mode de répartition de ceux-ci ("... ove tutti siano d'accordo sul modo di ripartirli, ..."), ou, dans le cas contraire, lorsque l'existence et le rang des créances garanties ont été fixés au moyen d'un état de collocation dressé conformément à l' art. 157 al. 3 LP ("... o, in caso contrario, ove l'esistenza ed il grado dei crediti garantiti siano stati accertati mediante graduatoria allestita in conformità dell'articolo 157 capoverso 3 della LEF"). L' art. 95 al. 2 ORFI ne peut ainsi être interprété qu'en ce sens qu'en cas de pluralité de créanciers

poursuivant le débiteur en réalisation de gages grevant le même immeuble, celui d'entre eux qui a prouvé que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par prononcé définitif ne peut obtenir le paiement d'acomptes qu'avec l'accord de tous les autres ou après l'établissement d'un état de collocation, quels que soient les stades auxquels se trouvent les différentes poursuites, sous réserve bien entendu des loyers et fermages encaissés durant la période où ce créancier aurait BGE 122 III 88 S. 92 seul engagé une poursuite (cf. art. 806 al. 1 CC et 114 ORFI). Comme le relève pertinemment la recourante, un créancier poursuivant ne saurait obtenir davantage sous la forme d'acomptes payés avant la réquisition de vente dans la procédure préliminaire ( art. 85 ss ORFI ) qu'après la réalisation (art. 97 ss, en particulier 114 ORFI). Le recours est donc fondé sur ce point.

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