Urteilskopf

124 III 37

7. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 7 janvier 1998 dans la cause V. (recours LP)
Regeste (de):
Betreibung auf Grundpfandverwertung; Steigerungsbedingungen, welche wegen einer nicht im Grundbuch vorgemerkten landwirtschaftlichen Pacht den Doppelaufruf (Art. 142 SchKG) vorsehen. Grundsatz "Kauf bricht Pacht nicht" (Art. 14 LPG).

Indem der Gesetzgeber mit Art. 14 LPG bestimmt hat, dass im Falle der Zwangsverwertung der Erwerber in den Pachtvertrag eintritt, konnte er nicht den Schutz der Interessen der Grundpfandgläubiger, wie er insbesondere durch Art. 812 ZGB gewährleistet wird, in Frage stellen. Es kann daher nicht von einem qualifizierten Schweigen des Gesetzgebers ausgegangen werden, sondern nur von einer Gesetzeslücke, welche gemäss Art. 1 ZGB im Lichte von Art. 812 ZGB und der entsprechenden Vorschriften des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (Art. 142 SchKG, Art. 56 und 104 VZG) zu schliessen ist.

Regeste (fr):
Réalisation de gage immobilier; conditions de vente prévoyant la double mise à prix (art. 142 LP) en raison d'un bail à ferme agricole non annoté au registre foncier. Principe "la vente ne rompt pas le bail" (art. 14 LBFA).

En adoptant, à l'art. 14 LBFA, le principe du transfert légal du bail à l'acquéreur en cas de réalisation forcée, le législateur n'a pas pu remettre implicitement en cause la protection des créanciers hypothécaires découlant notamment de l'art. 812 CC. Il n'y a donc pas là un silence qualifié de sa part, mais une lacune de la loi qui doit être comblée, en application de l'art. 1er CC, sur le modèle de l'art. 812 CC et des dispositions correspondantes du droit des poursuites (art. 142 LP, art. 56 et 104 ORFI).

Regesto (it):
Realizzazione del pegno immobiliare; condizioni d'incanto che prevedono il doppio turno d'asta (art. 142 LEF) per un contratto d'affitto agricolo non annotato a registro fondiario. Principio "la vendita non annulla l'affitto" (art. 14 LAAgr).

Adottando con l'art. 14 LAAgr il principio del trasferimento legale dell'affitto all'acquirente nel caso di una realizzazione forzata, il legislatore non ha rimesso implicitamente in discussione la protezione dei creditori pignoratizi sgorgante segnatamente dall'art. 812 CC. Non sussiste dunque un silenzio qualificato del legislatore, ma una lacuna di legge, che dev'essere colmata dal giudice in applicazione dell'art. 1 CC su modello dell'art. 812 CC e delle corrispondenti disposizioni del diritto delle esecuzioni (art. 142 LEF, art. 56 e 104 RFF).

Sachverhalt ab Seite 38

En 1995, la banque X. a introduit une poursuite contre V. en réalisation d'un gage immobilier. L'état des charges de l'immeuble établi par l'office des poursuites mentionnait "à titre purement informatif" un bail à ferme agricole non annoté au registre foncier, conclu le 28 mars 1994 entre V. (propriétaire) et son épouse (fermière) pour une durée de quinze ans. A la demande de la créancière, l'office a prévu dans les conditions de vente qu'il

serait procédé à la double mise à prix de l'immeuble (art. 142 LP) en raison du contrat de bail existant. V. et son épouse ont vainement attaqué cette condition de vente, en se prévalant de l'art. 14 LBFA, devant les autorités cantonales de surveillance, puis devant le Tribunal fédéral.

Erwägungen

Extrait des considérants:

1. Les recourants se prévalent du principe "la vente ne rompt pas le bail" posé à l'art. 14 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2). Aux termes de cette disposition, si le bailleur aliène la chose affermée ou si elle lui est enlevée en raison de poursuites ou de faillite, l'acquéreur succède au bailleur dans le contrat. Selon les recourants, cette norme aurait nature de réglementation spéciale et postérieure par rapport à l'art. 812 al. 2 CC sur lequel se fonde le système de la double mise à prix du droit des poursuites (art. 142 LP, 56 et 104 ORFI [RS 281.42]). En adoptant la LBFA, le législateur aurait réglementé de manière exhaustive le droit de résilier le bail et il n'y aurait pas de lacune; il appartiendrait d'ailleurs au législateur, et non au juge, de compléter le catalogue des exceptions prévues à l'art. 15 LBFA. Au demeurant, dans l'élaboration de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), loi en relation étroite avec la LBFA, le législateur aurait

clairement manifesté sa volonté de privilégier les droits de l'agriculteur par rapport à ceux des établissements bancaires. Il ne serait pas possible, par simple application analogique de l'art. 812 CC, de porter une atteinte extrêmement grave aux droits des fermiers, en contradiction manifeste avec le texte de la LBFA.

2. D'emblée, il convient de préciser que seuls peuvent être pris en considération, le cas échéant, les travaux préparatoires de la loi ici incriminée, à l'exclusion de ceux relatifs à la LDFR. L'objectif de la LBFA était de renforcer la protection du fermier, notamment contre les congés (Message concernant la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, FF 1982 I 272 ch. 112.1; ARMIN BRAUN, Vollzugsfragen zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, in: Communications de droit agraire, 1985 p. 98 ss, spéc. 104; MANUEL MÜLLER, Les dispositions de droit privé de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, in: Communications de droit agraire, 21/1987 p. 33; CLAUDE PAQUIER-BOINAY, Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, thèse Lausanne 1991, p. 44, 60).
Selon la lettre de l'art. 14 LBFA, en cas de réalisation forcée de l'immeuble, le fermier doit apparemment pouvoir imposer son bail à l'adjudicataire - que le bail soit annoté ou non au registre foncier - et l'adjudicataire succéder sans autre au bailleur pour toutes les obligations qui lui incombaient dans le contrat, sous réserve des exceptions énumérées à l'art. 15 LBFA (DENIS PIOTET, Le principe "la vente ne rompt pas le bail" et le système général des droits réels, p. 27 par. 20; BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, p. 117; CLAUDE PAQUIER-BOINAY, op.cit., p. 171; FRANCIS MICHON, La conclusion et l'extinction du contrat de bail à ferme agricole, 9e Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 1996, p. 17 ch. 8). Cependant, comme le relève PIOTET (op.cit., p. 121 par. 245 et les références ad note 1), le législateur fédéral a assurément, à l'art. 14 LBFA, entendu atteindre le but de protection du fermier d'une façon tout à fait pragmatique, sans prendre la peine de mesurer toutes les conséquences de la règle nouvelle qu'il a posée. En tant que charge dépréciative, un bail peut entamer la valeur de garantie et de gage constituée antérieurement. Or, en adoptant le principe du transfert légal du bail à l'acquéreur, le législateur n'a pas eu en vue les intérêts de tiers, notamment des créanciers hypothécaires. Il n'a donc pu remettre implicitement en cause la protection de ceux-ci, aménagée de manière exhaustive par les art. 808 à 810 et 812 CC. Comme il a été jugé à propos de

l'art. 261 CO, il y a là, non pas un silence

qualifié du législateur, mais une lacune de la loi qui doit être comblée en application de l'art. 1er CC. Le comblement de cette lacune ne peut guère s'envisager que sur le modèle de l'art. 812 CC et des dispositions correspondantes du droit des poursuites, applicables par analogie. Exclure une telle application reviendrait à privilégier le fermier, bénéficiaire d'un rattachement réel limité à la chose, par rapport au titulaire d'un droit d'usufruit ou de superficie disposant d'un véritable droit réel (arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois du 28 novembre 1984, in: RFJ 1995, p. 27 s. consid. 3). La Chambre de céans peut se rallier à ce point de vue, qui est partagé, entre autres, par PIOTET (op.cit., p. 101 par. 203 ss), PIERRE TERCIER/PASCAL PICHONNAZ (note concernant l'arrêt fribourgeois précité, in: RFJ 1995, p. 29 ss), JACQUES MEYER (La fin du bail lors de la double mise à prix, in RFJ 1996, p. 10 ss) et URS HESS-ODONI, Der Doppelaufruf nach Art. 142 SchKG und das neue Miet- und Pachtrecht, in: RSJ 87/1991, p. 145 ss). Sont d'un avis différent la Commission de recours du canton de Thurgovie (RB-TG 1993, p. 82 consid. c), PIERRE-ROBERT GILLIÉRON, Bailleur et locataire d'une chose immobilière dans l'exécution forcée, 7e Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 1992, p. 10; INGRID JENT-SÖRENSEN (Das neue Mietrecht und seine zwangsvollstreckungsrechtlichen Konsequenzen, in: RSJ 87/1991, p. 410 ss). Se fondant sur l'opinion majoritaire exposée ci-dessus, c'est à bon droit que l'autorité cantonale supérieure de surveillance a décidé en l'espèce que la créancière gagiste avait le droit de requérir l'office de procéder à la double mise à prix de l'immeuble à réaliser. Les recourants tentent par ailleurs vainement de s'appuyer sur la jurisprudence prétendument restrictive du Tribunal fédéral publiée aux ATF 121 III 242. Il n'était en effet question, dans ce cas, ni de servitude, ni de charge foncière, ni de droit personnel annoté au sens des art. 812 al. 2 CC, 142 LP, 56 et 104 ORFI (consid. 1 p. 244).