S. 364 / Nr. 56 Obligationenrecht (f)

BGE 72 II 364

56. Extrait de l'arrêt de la Ie Cour civile du 5 novembre 1946 dans la cause Haas, Neveux & Cie contre Hoiries Roux-Eggly et Eggly-Moser.

Seite: 364
Regeste:
Droit de rétention du bailleur (art. 272 sv. CO, 282 sv. LP).
1. Lorsque le bail est expiré, le droit de rétention garantissant à ce moment-là le loyer de l'année écoulée demeure acquis et peut être exercé par le bailleur plus d'une année après l'expiration du bail.
2. Lorsque des meubles soumis au droit de rétention ont été inventoriés et que l'office les a pris sous sa garde, le fait que la poursuite subséquente et l'inventaire lui-même sont déclarés nuls n'empêche pas que ces objets ou leur contre-valeur demeurent frappés du droit de rétention aussi longtemps que l'office ne s'en dessaisit pas.
Retentionsrecht des Vermieters (Art. 272 ff. OR, 282 ff. SchKG).
1. Das im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Retentionsrecht für den Zins des verflossenen Jahres bleibt in Kraft und kann vom Vermieter selbst nach Ablauf eines Jahres seit dem Ende des Mietverhältnisses geltend gemacht werden.
2 . Ist über bewegliche Sachen, die dem Retentionsrecht unterliegen, ein Retentionsverzeichnis aufgenommen worden und hat das Betreibungsamt sie in Verwahrung genommen, so kann trotz Nichtigerklärung der nachfolgenden Betreibung und des Verzeichnisses selbst das Retentionsrecht an den Sachen oder an deren Erlös weiterbestehen, solange sie in der Verfügungsgewalt des Betreibungsamts verbleiben.
Diritto di ritenzione del locatore (art. 272 e seg. CO; 282 e seg. LEF).
1. Il diritto di ritenzione che garantisce, al momento in cui il contratto di locazione è spirato, la mercede dell'anno scaduto resta acquisito e può essere esercitato dal locatore oltre un anno dopo la fine della locazione.
2. Se delle cose mobili, soggette al diritto di ritenzione, sono state inventariate e prese in custodia dall'ufficio, il fatto che l'esecuzione consecutiva e l'inventario stesso sono dichiarati nulli non toglie che queste cose (o il loro controvalore) rimangano colpite dal diritto di ritenzione fino a tanto che l'ufficio ne conservi il possesso.

A . Depuis 1929, Haas, Neveux & Cie louaient de l'hoirie Eggly des locaux dans lesquels ils exploitaient u commerce de joaillerie et bijouterie. En 1934. à la suite

Seite: 365
de retards dans le paiement du loyer, ils ont conclu avec l'hoirie des conventions en vertu desquelles ils lui transféraient en toute propriété deux lots de montres et d'articles de bijouterie, étant entendu que ces marchandises leur seraient remises en consignation pour la vente. A la fin de 1938, l'hoirie a obtenu une ordonnance l'autorisant à «saisir-revendiquer provisionnellement» les marchandises en question et, par exploit du 19 janvier 1939, elle a introduit une instance en validation de cette mesure. A la même époque, l'hoirie a fait procéder à des inventaires en garantie du loyer (soit le loyer du 3e trimestre de 1938, au montant de 1750 fr., ainsi que les loyers du 4e trimestre de la même année et des trois premiers trimestres de 1939, de 2000 fr. chacun) et notifier des commandements de payer, soit respectivement en dates des 4 janvier 1939, 2 février 1939, 17 avril 1939 et 6 juillet 1939. Il a été pris inventaire de pierres précieuses, bijoux, meubles, etc. Les commandements de payer ont été frappés d'opposition, les débiteurs contestant et la créance et le droit de rétention. L'hoirie a demandé la mainlevée provisoire, mais ses requêtes ont été rejetées.
Par demande du 8 août 1939, amplifiée par la suite, elle a assigné Haas, Neveux & Cie en reconnaissance des créances en poursuite et en mainlevée des oppositions. Le Tribunal de Ire instance de Genève a ordonné la jonction de cette instance à celle en validation de la saisie-revendication provisionnelle. A l'audience du 1er mai 1940, les parties ont pris leurs conclusions de fond. Les demandeurs n'ont toutefois reproduit que leurs seules conclusions en revendication, omettant de conclure en ce qui concerne l'action en reconnaissance des créances en poursuite. Par jugement du 3 juillet 1940, le Tribunal a validé la revendication, mais ne s'est pas prononcé sur la demande relative aux loyers. Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice le 31 octobre 1941 et par le Tribunal fédéral le 17 janvier 1942.
Le 10 juin 1942, l'hoirie Eggly a obtenu contre Haas,

Seite: 366
Neveux & Cie un jugement par défaut prononçant la mainlevée définitive des oppositions aux quatre poursuites, ensuite de quoi elle a requis la vente des meubles inventoriés. La vente a eu lieu en décembre 1942 et a produit la somme nette de 9908 fr. 40.
A réception de l'avis du dépôt de l'état de collocation, Haas, Neveux & Cie ont porté plainte à l'autorité de surveillance en concluant à l'annulation des poursuites pour loyer. Statuant le 20 mai 1943 sur recours des débiteurs, la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral a fait droit à ces conclusions, considérant que les quatre poursuites étaient entachées de nullité absolue à raison de l'expiration du délai de l'art. 154 LP. Elle constate que les bailleurs ont omis de faire appel du jugement du Tribunal de Ire instance aux fins d'obtenir non seulement la validation de la saisie-revendication provisionnelle, mais aussi un prononcé sur l'existence de leurs créances de loyers et du droit de rétention revendiqué, ce dernier droit n'ayant en tout cas pas été l'objet d'une reconnaissance de la part des preneurs. Elle relève que les poursuites étaient déjà caduques au moment où la réquisition de vente a été présentée.
Le 20 juillet 1943, l'hoirie Jules Roux-Eggly qui entre temps avait pris la place de l'un des membres de l'hoirie Eggly ainsi que l'hoirie de dame H. Eggly-Moser ont fait prendre un nouvel inventaire portant sur la somme de 9931 fr. 75, produit de la vente des biens précédemment inventoriés, augmenté des intérêts, ce en garantie de 1750 fr., solde de loyer au 30 septembre 1938, et de 8000 fr., loyer dû pour l'année locative du 1er octobre 1938 au 30 septembre 1939. Haas, Neveux & Cie ont porté plainte contre la prise d'inventaire de la somme restée en possession de l'office, en concluant à l'annulation de cette mesure. Par décision du 7 octobre 1943, l'Autorité genevoise de surveillance a rejeté la plainte. Les débiteurs n'ont pas recouru contre cette décision.
Le 4 août 1943, les bailleurs avaient donné suite à la Prise d'inventaire en faisant notifier un nouveau

Seite: 367
commandement de payer pour loyers de 9750 fr. au total avec intérêts.
B. Haas, Neveux & Cie ayant formé opposition, les hoirs Roux-Eggly et Eggly-Moser les ont assignés en justice, en concluant, plaise au tribunal condamner les défendeurs à payer les sommes de 1750 fr. et de 8000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 30 septembre 1939, et dire qu'à concurrence de ces créances les demandeurs ont un droit de rétention sur la somme de 9931 fr. 75 déposée à l'Office des poursuites de Genève.
Les défendeurs ont conclu à libération des deux chefs de demande. Ils reconnaissaient l'exactitude du montant des loyers réclamés, mais ils prétendaient ne plus rien devoir et contestaient dans tous les cas le droit de rétention.
Par jugement du 21 septembre 1944, le Tribunal de Ire instance de Genève a débouté les demandeurs de toutes leurs conclusions. Tout en niant que les défendeurs aient encore une dette à l'égard des hoirs, il considère que le droit de rétention lui-même est caduc.
Sur appel des demandeurs, la Cour de justice civile, statuant le 3 mai 1946, a admis l'action dans toute son étendue.
C. Contre cet arrêt, les défendeurs ont recouru en réforme au Tribunal fédéral. Ils n'en demandent l'annulation qu'en tant que la Cour a reconnu, à concurrence de leurs créances de loyers, un droit de rétention sur la somme de 9931 fr. 75 en mains de l'Office des poursuites de Genève. Ils ne contestent plus devant le Tribunal fédéral devoir le loyer réclamé.
Les demandeurs concluent au rejet du recours.
Considérant en droit:
1. .....
2. .....
Les demandeurs ayant obtenu un nouvel inventaire qu'ils cherchent à faire valider par la présente action, il reste à examiner si les conditions du droit de rétention

Seite: 368
qu'ils prétendent exercer sont encore réunies, tant eu égard à la créance que ce droit est destiné à garantir qu'eu égard à l'objet sur lequel il doit porter.
3. Il s'agit en premier lieu de savoir si, à l'époque de la nouvelle prise d'inventaire du 20 juillet 1943, il existait encore un droit de rétention garantissant le loyer qui était échu à fin septembre 1939, c'est-à-dire depuis près de quatre ans.
L'art. 272 al. 1 CO détermine l'étendue du droit de rétention notamment en ce qui concerne la créance que ce droit est appelé à garantir. Le gage légal ne couvre que le loyer du semestre courant et de l'année écoulée. Cette disposition est destinée à protéger le locataire et surtout ses autres créanciers. Le bailleur ne doit pas pouvoir laisser s'accumuler les arriérés pour ensuite, fort de son privilège, faire réaliser à son profit tous les meubles garnissant les locaux loués, cela au détriment des créanciers ordinaires et au risque de compromettre l'existence économique du locataire et de sa

famille. Mais, pour que ce but soit atteint, il suffit que le droit de rétention soit limité aux loyers courus ou à courir dans un certain laps de temps (d'après la loi, une année et demie). Il n'est pas nécessaire que le bailleur exerce son droit dans certains délais. Aussi bien l'art. 272 CO n'en prévoit-il point.
Il est vrai qu'en présence d'un bail donné, il faut qu'on sache ce qui est loyer courant et ce qui est loyer de l'année écoulée. Force est donc de choisir une date qui permette de déterminer dans un cas particulier le montant des loyers au bénéfice du droit de rétention. Dans la pratique, on prend pour base la date de la réquisition de vente des objets inventoriés, et l'on fixe d'après cette date le dernier terme et l'année écoulée (RO 39 I 288, 42 III 282; cf. BECKER, Comment., note 13 à l'art. 272 CO). Mais ce n'est naturellement pas cette opération qui fait naître le droit de rétention; la réquisition de vente, comme la prise d'inventaire elle-même, ne servent qu'à délimiter l'étendue d'un droit existant. On doit en revanche se demander ce

Seite: 369
qu'il en est de droits de rétention afférents à des loyers dus pour une période antérieure à une année (comptée depuis le dernier terme).
A cet égard, il faut distinguer entre les baux en cours et les baux qui ont pris fin à un moment donné. Tant que dure le bail, le droit de rétention se renouvelle constamment de terme en terme, garantissant toujours de nouvelles créances. Comme cependant il est légalement limité au loyer du semestre courant et de l'année précédente, il s'éteint automatiquement pour les termes antérieurs s'il n'a pas été exercé à l'époque. Faute de tirer cette conséquence, on devrait en effet craindre, avec le Tribunal de Ire instance, que le droit de rétention ne s'accroisse indéfiniment.
Il en va autrement lorsque le bail est expiré. Dans ce cas, les créances de loyers ne s'ajoutent plus les unes aux autres, et le droit de rétention cesse de garantir de nouveaux termes et de s'éteindre pour les termes antérieurs. Les choses restent en l'état. Rien en principe ne peut modifier les droits acquis au jour de la fin du bail, ni le seul écoulement du temps, ni le fait que provisoirement ces droits ne sont pas exercés, réserve faite peut-être de la prescription (of. art. 140 CO). On ne voit pas pourquoi par exemple un bailleur, dont le locataire aurait depuis longtemps vidé les lieux en laissant impayé le loyer d'une année entière, ne pourrait pas encore, après plus d'une année, faire prendre inventaire et exercer son droit de rétention s'il venait à découvrir dans un coin de galetas une malle appartenant au locataire et contenant des tableaux, tentures, etc.
En l'espèce, le bail a pris fin le 30 septembre 1939. A l'époque où l'inventaire a été dressé, en juillet 1943, il n'y avait naturellement plus de loyer courant. En revanche la dette afférente au loyer de l'année écoulée existait toujours et, avec elle, le droit de rétention auquel les bailleurs n'avaient pas renoncé.
En conséquence, eu égard à la créance garantie, l'action

Seite: 370
en reconnaissance du droit de rétention est fondée à concurrence de 8000 fr., loyer dû pour la période du 1er octobre 1938 au 30 septembre 1939, mais non pour les 1750 fr. afférents au troisième trimestre de 1938, encore que les défendeurs reconnaissent maintenant devoir ce terme.
4. Il reste à examiner si, le 20 juillet 1943, la somme déposée à l'Office des poursuites de Genève constituait encore un objet susceptible de droit de rétention au sens des art. 272 SV. CO, et si, partant, les bailleurs peuvent prétendre exercer leur gage sur cette somme.
Il est constant que les 9931 fr. 75 sur lesquels a porté l'inventaire sont le produit de la réalisation des objets précédemment inventoriés en 1938 et 1939. Il n'est pas contesté non plus que ces objets étaient des meubles garnissant les lieux loués et qui servaient soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci (art. 272 al. 1 CO). Cela étant, la Cour cantonale admet que le nouvel inventaire frappe la somme déposée à l'Office des poursuites, comme s'il s'agissait des objets primitivement soumis au droit de rétention.
Les défendeurs objectent qu'à l'époque de la vente aux enchères, le droit de rétention n'existait plus. En effet argumentent-ils les poursuites étaient périmées au plus tard le 3 juillet 1940, date du jugement du Tribunal de Ire instance dans le premier procès, et, par le fait même, le procès-verbal d'inventaire était caduc. C'est ce qu'a admis la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral dans son arrêt du 20 mai 1943. Bien avant la vente, intervenue en décembre 1942, les meubles inventoriés avaient donc perdu le caractère d'«invecta» et l'Office des poursuites n'était plus en droit d'en conserver la garde au profit des demandeurs. C'est à tort que la vente a été ordonnée à leur requête. Il s'ensuit que le produit de la réalisation des objets naguère frappés du droit de rétention ne saurait être considéré comme subrogé à ceux-ci. Dès la caducité des poursuites, ces objets, comme leur prix, étaient rentrés dans la libre disposition des

Seite: 371

défendeurs, et ce n'est que pour le compte de ces derniers qu'ils étaient encore détenus par l'Office. Tout lien spatial avec l'immeuble avait aussi cessé d'exister.
Il est exact qu'à compter du moment où les bailleurs ont laissé se périmer les délais pour valider les inventaires pris en 1938 et 1939, toutes les opérations de poursuite subséquentes se sont trouvées entachées de nullité et les opérations antérieures sont devenues caduques. Mais cela ne signifie pas qu'il ne faille pas tenir compte de l'état de choses créé par ces mesures pour décider si les objets inventoriés sont, en fait, demeurés dans la puissance des bailleurs, ce qui est la condition sine qua non de la conservation du droit de rétention (RO 68 III 5 /6).
Il est acquis qu'à l'époque où les inventaires ont été dressés, cette condition était remplie. Ces mesures ont eu pour effet de renforcer la possession des demandeurs, en ce sens que désormais le simple déplacement des objets ne suffisait plus à entraîner l'extinction du droit de rétention (RO 69 III 67, 54 III 270, 31 I 338). Par la suite, les locataires ayant vidé les lieux à fin septembre 1939, l'Office des poursuites de Genève a pris sous sa garde les meubles portés aux procès-verbaux. Cette mainmise de l'autorité, destinée à empêcher que le débiteur ne dispose des objets, tient lieu de la possession exercée jusqu'alors par le créancier, car l'officeà la différence d'un tiers qui prétend un meilleur droit sur les «invecta» entrés en sa possession (RO 68 III 5)possède les meubles pris sous sa garde pour le compte de tous les intéressés: locataire, tiers revendiquants, et notamment bailleur, jusqu'à ce qu'il ait été décidé sur le sort des objets ou de leur contre-valeur dans les procédures consécutives à la prise d'inventaire. Les locaux de l'office des poursuites représentent les locaux loués. C'est ainsi que la remise à un office d'objets déplacés vaut réintégration au sens de l'art. 284 LP (RO 68 III 3 sv., 52 III 33). A cela s'ajoute en l'espèce que les demandeurs ont acquitté les frais de garde des meubles inventoriés.
Cette possession de l'office pour le bailleur dure aussi

Seite: 372
longtemps que le préposé ne se dessaisit pas légitimement (RO 66 III 79) des objets pris sous sa garde. A la vérité, lorsque l'inventaire devient caduc et que tombe ainsi la condition même de la mainmise de l'autorité, il y aurait lieu de mettre fin à cette mesure. Mais si néanmoins elle reste en force, soit que provisoirement le débiteur ne réclame pas la restitution des meubles, soit pour toute autre raison, l'office continue d'exercer la garde dans le sens où il le faisait jusqu'alors. Les meubles inventoriés demeurent, par son intermédiaire, dans le pouvoir du bailleur. Ils ne perdent donc pas leur caractère d'objets soumis au droit de rétention.
En l'espèce, jusqu'au 20 mai 1943, date de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites, on n'avait encore aucune certitude que les quatre poursuites fussent nulles et, partant, les inventaires caducs. Jusqu'alors, l'Office devait donc en tout cas exercer la possession au profit des bailleurs. C'est dans ces conditions que la vente aux enchères a eu lieu. Le prix de vente s'est substitué aux objets inventoriés et les espèces se sont trouvées placées sous la garde de l'Office. Plus précisément, celui-ci est devenu comptable envers les défendeurs, propriétaires des meubles, du prix de vente de ceux-ci, et le gage des bailleurs a désormais porté sur la créance des locataires contre l'Office (cf. RO 72 III 16 sv.). Cette créance représente les objets soumis au droit de rétention. L'Office ne pouvant s'acquitter en mains des locataires sans le consentement des bailleurs (art. 906 CC), ceux-ci conservaient en fait la disposition de la valeur subrogée aux «invecta». Cela suffit au regard de l'art. 272 CO. Il est vrai qu'étant donnée la véritable situation juridique, la réquisition de vente n'aurait pas dû être présentée et les enchères n'auraient pas dû avoir lieu en décembre 1942. Mais la seule conclusion à en tirer, c'est qu'il faudrait replacer les choses en l'état où elles seraient si la vente n'avait pas été opérée. Or les défendeurs n'y auraient aucun avantage, car les objets inventoriés seraient simplement demeurés provisoirement sous la garde de l'Office des poursuites.

Seite: 373
Ce n'est qu'après que la Chambre des poursuites et des faillites eut rendu sa décision que le Préposé aurait pu songer à mettre fin à la garde, savoir en restituant les objets inventoriés aux défendeurs si la vente n'avait pas eu lieu, ou en leur remettant le prix encaissé. Il n'en a cependant rien fait, sans doute parce que, le 20 juillet 1943, sitôt après notification de l'arrêt du Tribunal fédéral, les bailleurs ont requis un nouvel inventaire. Quoi qu'il en soit, rien n'a été changé à l'état de choses existant jusqu'alors, de sorte que les fonds déposés à l'Office sont restés en fait à la disposition des bailleurs et pouvaient être à nouveau immobilisés à leur profit.
D'ailleurs, c'est à bon droit que le Préposé ne s'est pas dessaisi de ces fonds en mains des locataires. La Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral avait simplement décidé que les poursuites intentées étaient nulles et que les inventaires étaient caducs. Ce prononcé ne mettait pas en cause la créance de loyers ni le droit des bailleurs de se faire désintéresser sur l'objet de leur gage. Ils pouvaient exercer ce droit aussi longtemps qu'il existait des biens susceptibles d'en être frappés. Comme tel était le cas, l'Office ne pouvait, sous peine d'engager sa responsabilité, se

défaire des meubles inventoriés ou de leur contre-valeur, sans en aviser les bailleurs et les mettre ainsi à même de faire valoir leurs droits. Si la vente n'avait pas eu lieu et que l'Office eût délivré aux locataires les objets soumis au droit de rétention, les créanciers auraient pu en obtenir la réintégration conformément aux art. 274 al. 2 CO et 284 LP. Quant à la créance résultant de la vente, qui tenait lieu des objets garnissant les lieux loués et était comme telle frappée du droit de rétention, l'Office ne pouvait s'en acquitter entre les mains des locataires qu'avec le consentement des bailleurs, au risque sinon de devoir payer une seconde fois le jour où ces derniers obtiendraient la reconnaissance de leurs droits.
D'autre part, les défendeurs n'ont jamais requis la restitution des objets inventoriés ou la remise de leur contre-valeur en invoquant la caducité des inventaires. Ils

Seite: 374
Ont ainsi tacitement consenti à ce que lesdits objets restassent sous la mainmise de l'Office. Eussent-ils d'ailleurs présenté cette requête et le Préposé se serait-il mis en devoir d'y donner suite, que les bailleurs n'auraient alors déjà pas manqué de faire prendre un nouvel inventaire, afin de maintenir leur emprise sur les meubles inventoriés une première fois.
Il suit de ce qui précède que ni les meubles qui garnissaient originairement les locaux loués, ni le produit de leur réalisation n'ont cessé d'être frappés du droit de rétention au profit des bailleurs, attendu qu'ils sont toujours demeurés en leur pouvoir grâce à la mainmise exercée par l'Office des poursuites pour leur compte. En conséquence, les demandeurs pouvaient faire prendre un nouvel inventaire des sommes déposées à l'Office des poursuites...
Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
Le recours est partiellement admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les demandeurs n'ont un droit de rétention sur les sommes déposées à l'Office des poursuites de Genève qu'à concurrence de 8000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 30 septembre 1939. Pour le surplus, l'arrêt attaqué est confirmé.
Vgl. auch Nr. 49. Voir aussi no 49