S. 55 / Nr. 15 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (f)

BGE 76 III 55

15. Extrait de l'arrêt du 12 octobre 1950 en la cause van Berchem.

Regeste:
Réintégration d'objets soumis au droit de rétention (art. 284 LP, 274 al. 2 CO).
Notion de la clandestinité: l'enlèvement des objets est clandestin dès qu'il a lieu à l'insu du bailleur et que le preneur ne peut pas de bonne foi supposer, d'après les circonstances, que le propriétaire ne s'y opposerait pas s'il en avait connaissance

Seite: 56
Rückverbringung von Sachen, die dem Retentionsrecht unterliegen (Art. 284 SchKG, 274 E. 2 OR).
Begriff der Heimlichkeit: die Wegschaffung ist heimlich, sobald sie ohne Wissen des Vermieters erfolgt und der Mieter nach den Umständen nicht in guten Treuen annehmen darf, jener wurde sich ihr nicht widersetzen, wenn er darum wüsste.
Reintegrazione di oggetti che soggiacciono al'diritto di ritenzione (art. 284 LEF, 274 cp. 2 CO).
Estremi dell'asportazione clandestina: l'asportazione di oggetti è clandestina se ha luogo all'insaputa del locatore e se il conduttore non può ritenere in buona fede, giusta le circostanze, che il locatore non vi si opporrebbe se ne avesse conoscenza.

A. - Le 11 août 1941, les consorts van Berchem, propriétaires du domaine du château des Bois, ont conclu avec Hämmerli pour 9 ans une convention en vue de l'exploitation en commun de ce domaine. La convention prévoit une répartition proportionnelle des produits de l'exploitation. Une clause stipule qu'aucune denrée ne pourra sortir du domaine sans entente préalable entre les parties 5.
En 1948, les autorités de surveillance des prix, en dernière instance le Conseil fédéral, ont admis que la convention en cause est un contrat de bail à ferme. Le Bureau cantonal a arrêté à 14 095 fr. par an la prestation fixe due par Hämmerli comme fermage, somme à laquelle s'ajoutent 2590 fr. 20, intérêts sur le cheptel mort ou vif, ce qui porte à 16 685 fr. 20 le total des prestations dues par le fermier.
En juillet 1950, Hämmerli était en retard dans le paiement de son fermage. Les consorts van Berchem lui avaient déjà adressé plusieurs rappels et exigé le paiement d'acomptes. Le 2 août 1950, les bailleurs ont requis l'office des poursuites de Genève de prendre inventaire des objets soumis à leur droit de rétention, en sûreté d'un loyer échu au 30 novembre 1949 de 20082 fr. 85 et du loyer courant de 16 685 fr. 20. L'office a inventorié des récoltes évaluées à 30400 fr.
Le même jour encore ainsi que le 5 août, les propriétaires ont demandé la réintégration de 120 sacs de blé que le fermier avait entreposés à la gare de Satigny.

Seite: 57
Entendu par l'office, Hämmerli a déclaré qu'il n'avait pas transporté de façon clandestine le blé en dépôt à la gare. Ce blé a été battu durant deux jours dans la cour de la ferme, cour attenante à la demeure de René van Berchem. Le transport a nécessité quatre voyages qui ont eu lieu pendant la journée.
L'office des poursuites a refusé de faire droit à la demande de réintégration.
B. - Les propriétaires ont porté plainte contre ce refus.
L'Autorité genevoise de surveillance les a déboutés. Elle considère qu'ils n'ont pas rapporté la preuve que les sacs de blé ont été transportés clandestinement à la gare et elle met le débiteur au bénéfice de ses explications.
C. - Contre cette décision, les consorts van Berchem recourent au Tribunal fédéral en reprenant leurs conclusions.
Considérant en droit.
La seule question qui se pose est de savoir si les sacs de blé ont été emportés clandestinement hors des locaux affermés.
A la différence du droit français, qui subordonne le droit de suite du bailleur au simple fait que les objets ont été «déplacés sans son consentement» (art. 2102 CC fr.), et aussi du droit allemand, qui prévoit la réintégration des choses qui ont été déplacées à l'insu ou contre le gré du bailleur («ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters», § 560 BGB), les art. 284 LP et 274 al. 2 CO exigent, pour que des objets soumis au droit de rétention soient réintégrés dans les locaux d'où ils avaient été éloignés, qu'ils aient été emportés clandestinement ou avec violence». Il ne suffit donc pas, en droit suisse, que le déplacement ait eu lieu sans le consentement ou à l'insu du bailleur.
Toutefois - pour s'en tenir au déplacement sans violence seul en cause ici - il ne faut pas prendre le

mot «clandestinement» dans le sens purement littéral de ce qui

Seite: 58
se fait en cachette, d'une façon quasi occulte. Déjà le droit commun, interprétant le «clam factum» des sources romaines, considérait comme ayant agi clandestinement celui qui, sachant que le droit d'accomplir un acte sur un immeuble lui est contesté, l'accomplit néanmoins sans prévenir la partie qui s'y oppose (WINDSCHEID, Lehrbuch des Pandektenrechts, 8e éd., § 465 note 4). S'inspirant de cette définition, le Tribunal fédéral a dit qu'il y a «déplacement clandestin lorsque des objets soumis au droit de rétention du bailleur sont enlevés à l'insu de celui-ci, dans des circonstances qu'il n'a pas connues ni dû connaître, et alors que le fermier ou le locataire savait ou devait savoir que ce déplacement était de nature à provoquer l'opposition du bailleur» (RO 21 p. 834). Les arrêts subséquents (RO 41 III 434, 42 III 395), qui visent plus spécialement le cas où le preneur quitte prématurément les locaux, ne s'écartent pas de cette définition en disant que le déplacement est clandestin lors qu'il a lieu «derrière le dos» du bailleur en ce sens que celui-ci pouvait s'attendre, d'après les circonstances, que son fermier ou locataire n'évacuerait pas encore les lieux. Ils précisent à ce sujet que le bailleur n'a pas à exercer de surveillance particulière sur le preneur; il peut partir de l'idée que celui-ci exercera de bonne foi la possession résultant du bail (Mietbesitz), par quoi il convient d'entendre non seulement la possession de la chose louée, mais aussi la possession, pour le compte du bailleur, des objets soumis à son droit de rétention.
Le but de l'art. 284 LP commande en effet une interprétation large de la notion de clandestinité. Le droit de rétention des art. 272 sv. et 286 al. 3 CO s'éteint dès que les objets sont déplacés hors des locaux loués, c'est-à-dire ne sont plus en la puissance du bailleur. Celui-ci, à la différence du créancier gagiste, n'a pas l'action en revendication. Il s'agit, par le rétablissement de sa possession indirecte, de lui faire recouvrer son gage légal sur les objets déplacés. D'autre part, le court délai dans lequel la réintégration peut être requise d'après la loi fournit une

Seite: 59
indication; si le déplacement des objets devait réellement être clandestin au sens courant du terme, c'est-à-dire fait dans le secret et de façon dissimulée, il serait bien rare que le bailleur en eût connaissance dans les dix jours, de sorte que la protection légale serait en grande partie illusoire.
En conséquence, l'enlèvement des objets soumis au droit de rétention est clandestin au sens de la loi dès qu'il a lieu à l'insu du bailleur et que le preneur ne peut pas de bonne foi supposer, d'après les circonstances, que le propriétaire ne s'y opposerait pas s'il en avait connaissance.
3.- En l'espèce, il est constant que les consorts van Berchem n'ont pas consenti au transport des sacs de blé à la gare de Satigny et n'en ont pas non plus eu connaissance au moment où il était effectué. Auraient-ils pu remarquer la chose s'ils avaient fait preuve d'attention? Cela est possible, mais non décisif. Ils n'avaient en effet pas l'obligation de surveiller leur fermier sous peine de perdre leur droit de rétention ils étaient fondés à attendre de celui-ci qu'il agit selon les règles de la bonne foi. Tel n'a pas été le cas d'Hämmerli. Celui-ci était, à fin juillet, fort en retard dans le paiement du fermage il avait déjà été l'objet de plusieurs rappels. Peu importe qu'il ait été en désaccord avec ses bailleurs sur certains décomptes il savait qu'il restait (ou pouvait rester) leur débiteur et que la créance des consorts van Berchem était garantie par un droit de rétention. Dans ces conditions, il ne pouvait croire que s'il les avait tenus au courant, ceux-ci ne se seraient pas opposés à ce qu'il sortit des locaux loués d'importantes quantités de blé, quand bien même, les années précédentes, il avait procédé de la même manière. La convention de métayage elle-même prévoyait une entente préalable pour la sortie des denrées. Si cette clause semble n'avoir pas toujours été observée par les parties, Hämmerli devait penser que les bailleurs insisteraient désormais pour son application, maintenant qu'ils étaient à découvert pour leur créance. Malgré les modifications apportées au contrat par les organes de surveillance des prix, le fermage

Seite: 60
continuait à pouvoir être acquitté en produits de l'exploitation; la décision du Bureau cantonal fixe seulement la «valeur nette des prestations en espèces et en nature» dues par le fermier.
Sachant ou devant savoir que les consorts van Berchem n'agréeraient pas sans autres formalités le déplacement des 120 sacs de blé, Hämmerli ne pouvait les entreposer à la gare de Satigny sans en avertir les bailleurs. En omettant de le faire, il a éludé leur opposition et caché ainsi le fait du déplacement. Il a par conséquent agi clandestinement au sens qui a été défini plus haut.
Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites prononce:
Le recours est admis, la décision attaquée est annulée et l'ordre est donné à l'Office des poursuites de Genève de procéder à la réintégration des sacs de blé entreposés par Hämmerli à la gare de Satigny, pour être inclus dans l'inventaire