Urteilskopf

97 III 43

11. Arrêt du 26 mars 1971 dans la cause Tea-Room Flamingo SA
Regeste (de):
1. Das Betreibungsamt darf die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses nicht aus Gründen des materiellen Rechts ablehnen, ausser wenn das vom Vermieter beanspruchte Retentionsrecht unzweifelhaft nicht besteht (Erw. 1).

2. Zur Sicherung des laufenden Halbjahreszinses darf ein Retentionsverzeichnis nur aufgenommen werden, wenn der Vermieter das Bestehen einer wirklichen und unmittelbaren Gefahr für sein Recht glaubhaft macht (Erw. 2).

3. Das laufende Halbjahr im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR beginnt unabhängig davon, ob der Zins praeoder postnumerando zahlbar sei, mit dem letzten Zinstermin vor dem Retentionsbegehren (Erw. 3).

4. Die Regel des Art. 97 Abs. 2 SchKG gilt auch für die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses (Erw. 4).

Regeste (fr):
1. L'office des poursuites ne peut refuser, pour des raisons de droit matériel, de dresser inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur, à moins que l'inexistence de ce droit soit manifeste (consid. 1).

2. Le bailleur ne peut requérir une prise d'inventaire pour garantir un loyer non encore échu que s'il rend vraisemblable l'existence d'un péril réel et immédiat pour son droit de rétention.

3. Qu'un loyer soit payable praenumerando ou postnumerando, sa dernière échéance, précédant la réquisition d'inventaire, constitue le moment où débute le semestre courant au sens de l'art. 272 al. 1 CO (consid. 3).

4. La règle contenue à l'art. 97 al. 2 LP s'applique également à la prise d'inventaire opérée pour la sauvegarde du droit de rétention (consid. 4).

Regesto (it):
1. L'ufficio di esecuzione non può, per ragioni di diritto materiale, rifiutare di erigere l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del locatore, a meno che l'inesistenza di questo diritto sia manifesta (consid. 1).

2. Il locatore può chiedere l'erezione di un inventario per garantire un canone locatizio non ancora scaduto soltanto se rende verosimile l'esistenza di un pericolo reale e immediato per il suo diritto di ritenzione (consid. 2).

3. Il semestre in corso ai sensi dell'art. 272 cpv. 1 CO inizia - indipendentemente dal fatto che il canone sia solubile in via anticipata oppure posticipata - con l'ultima scadenza antecedente la richiesta di inventario (consid. 3).

4. La regola dell'art. 97 cpv. 2 LEF si applica egualmente all'erezione dell'inventario per la salvaguardia del diritto di ritenzione (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 44

BGE 97 III 43 S. 44

A.- Par contrat du 16 avril 1970, la société Tea-Room Flamingo SA a remis à bail à dame Yvonne Barfuss et Daniel Bertaud les locaux et les installations d'un restaurant situé dans l'immeuble no 81 de la rue de Lausanne à Fribourg. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans dès le 1er mai 1970. Il est renouvelable pour une même période, si aucune des parties ne le résilie, moyennant un congé donné un an avant son expiration. Le loyer, fixé à 11 100 fr. par trimestre, est payable d'avance. En novembre 1970, les locataires ont fermé l'établissement loué. Ils avaient informé au préalable la bailleresse qu'ils avaient été trompés lors de la conclusion du contrat du 16 avril 1970 et qu'ils estimaient dès lors n'être plus liés par cette convention. Par lettre du 20 janvier 1971, ils lui ont fait savoir qu'ils entreprendraient prochainement une nouvelle activité. Le loyer dû jusqu'au 30 avril 1971 a été payé.

BGE 97 III 43 S. 45

Le 9 février 1971, la société Tea-Room Flamingo SA a requis l'Office des poursuites de la Sarine de procéder à une prise d'inventaire en garantie des loyers afférents aux deux premiers trimestres de la seconde année du bail, de 11 100 fr. chacun, avec intérêt à 5% dès leur échéance respective, soit le 1er mai et le 1er août 1971. Elle se prévalait de l'attitude adoptée par les locataires, qui avaient contesté la validité du bail, cessé l'exploitation du restaurant et déclaré qu'ils exerceraient prochainement une autre activité. La prise d'inventaire a été effectuée par l'office, le 10 février, en garantie d'une créance de 22 200 fr., majorée des frais et des intérêts. Elle porte le numéro 155246. La valeur estimative des objets inventoriés s'élève à 24 514 fr.

B.- Statuant le 8 mars 1971 sur la plainte formée par dame Yvonne Barfuss et Daniel Bertaud, la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a annulé la prise d'inventaire.

C.- Contre cette décision, la société Tea-Room Flamingo SA recourt au Tribunal fédéral. Elle conclut au maintien de la prise d'inventaire. La décision attaquée a été suspendue par ordonnance du 25 mars 1971.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Par sa réquisition de prise d'inventaire, la recourante a fait valoir son droit de rétention en garantie d'une créance de loyer qui découle du contrat du 16 avril 1970. Les plaignants invoquent la nullité de ce contrat. Ils prétendent avoir été victimes d'un vice du consentement lors de sa conclusion. Cela ne saurait cependant faire obstacle à une prise d'inventaire. En effet, l'office des poursuites ne doit refuser de dresser inventaire, pour des raisons de droit matériel, que si l'inexistence du droit de rétention exercé par le bailleur est manifeste (RO 86 III 38). Or, en l'espèce, la nullité du bail n'est pas établie.

2. Le bailleur ne peut requérir une prise d'inventaire pour garantir un loyer non encore échu que s'il rend vraisemblable l'existence d'un péril réel et immédiat pour son droit de rétention (RO 83 III 114 consid. 2). En l'espèce, la recourante a demandé une prise d'inventaire en garantie de créances non encore échues. A l'appui de sa réquisition, elle a allégué que les locataires avaient mis en

cause la validité du bail, fermé l'établissement loué et déclaré qu'ils se voueraient prochainement à une autre activité. Elle a également produit diverses pièces pour établir la réalité de ces faits que l'autorité cantonale de surveillance tient d'ailleurs pour constants. Dans ces conditions, le danger que les locataires emportent les choses garnissant les lieux loués ne saurait être nié. Aussi est-ce avec raison que l'office des poursuites a admis qu'il y avait péril en la demeure.

3. Selon l'art. 272 al. 1 CO, le droit de rétention ne couvre que le loyer de l'année écoulée et du semestre courant. Tant que dure le bail, il se renouvelle constamment en ce sens qu'il garantit toujours de nouveaux loyers et qu'il s'éteint automatiquement pour les créances antérieures, s'il n'est pas exercé (RO 72 II 369). Pour déterminer ce qui correspond, dans un cas particulier, au loyer de l'année écoulée et au loyer du semestre courant, la jurisprudence se fonde sur la date du dernier terme échu qui précède celle de la réquisition d'inventaire, sans distinguer suivant que le loyer est payable praenumerando ou postnumerando (RO 42 III 282, 60 III 9; arrêt non publié du 12 avril 1965 dans la cause Meschini, consid. 1). En l'espèce, la réquisition de prise d'inventaire a été faite le 9 février 1971. La dernière échéance du loyer, qui lui est antérieure, remonte au 1er février 1971. Le semestre courant, au sens de l'art. 272 al. 1 CO, s'étend ainsi jusqu'au 31 juillet 1971. Comme le loyer a été payé jusqu'au 30 avril 1971, la recourante ne pouvait demander à l'époque l'établissement d'un inventaire qu'en garantie du loyer qui serait dû pour les mois de mai à juillet 1971, soit pour une créance de 11 100 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er mai 1971. Dans la mesure où elle se rapporte au loyer du trimestre suivant, la prise d'inventaire effectuée le 10 février 1971 par l'Office des poursuites de la Sarine doit donc être annulée.

4. Selon l'art. 97 al. 2 LP, la saisie ne peut s'étendre qu'aux biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et frais. Cette disposition s'applique également à la prise d'inventaire opérée pour la sauvegarde du droit de rétention (RO 93 III 22, 63 II 382 consid.11). En l'espèce, la valeur estimative des objets inventoriés est de 24 514 fr., tandis que la créance qui bénéficie du droit de rétention exercé par la recourante s'élève non pas à 22 200 fr. en capital, comme l'Office des poursuites de la Sarine l'a admis

en se fondant sur les indications contenues dans la réquisition de prise d'inventaire, mais à 11100 fr. Il appartiendra dès lors à l'office de libérer de la prise d'inventaire du 10 février 1971 les objets qui ne sont pas nécessaires pour couvrir la créance de 11 100 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er mai 1971 ainsi que les frais.

Dispositiv

Par ces motifs, la Chambre des poursuites et des faillites prononce: Le recours est partiellement admis et la décision attaquée est réformée en ce sens que la prise d'inventaire (no 155246) effectuée par l'Office des poursuites de la Sarine est maintenue en garantie du loyer courant jusqu'au 31 juillet 1971, soit pour une créance prétendue de 11 100 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er mai 1971; partant, l'office des poursuites est invité à libérer de la prise d'inventaire les objets qui ne sont plus nécessaires pour couvrir la créance précitée et les frais.