

tumsübertragung gültig sei oder nicht. Nun hat die Bindikantin zur Zeit des angeblichen Erwerbs der betreffenden Liegenschaften mit ihrem Ehemann in Bern unter der Herrschaft des dort geltenden Rechtes gelebt, und es ist zum mindesten zweifelhaft, ob sie damals in einer auch Dritten gegenüber gültigen Weise selbständig habe Rechte erwerben können. Sobald aber die Rechtsbeständigkeit eines Grundbucheintrages in Zweifel gezogen werden kann, darf davon, daß dieser den faktischen Besitz ersetze, jedenfalls nicht mehr gesprochen werden. Fragt es sich somit im vorliegenden Falle einzig, ob der Mann oder die Refurrentin im faktischen Besitz der fraglichen Liegenschaften gestanden sei, so muß diesbezüglich davon ausgegangen werden, daß bis zum Konkurse des Ehemannes offenbar dieser die faktische Gewalt über die betreffenden Liegenschaften ausübte, jedenfalls aber nicht die Ehefrau. Mit dem Konkurs ist nun aber nicht letztere, sondern die Waise an die Stelle des Ehemannes getreten. Diese ist daher als Besitzerin der Liegenschaften zu betrachten, wofür übrigens auch auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden mag.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer  
erkannt:

Der Refurs wird abgewiesen.

#### 75. Arrêt du 17 juin 1898, dans la cause Allemand.

Compétence des offices de poursuite quant aux questions de droit privé que peuvent soulever les prétentions du créancier; art. 287 CO.

A. — Par convention en date du 29 décembre 1896 Pierre Raffini, négociant, à Genève, a fait remise à J.-S. Allemand d'un café qu'il possédait à Genève, rue du Grand-Perron, 4. L'art. 4 de cette convention porte que P. Raffini reste responsable du loyer, à charge par M. Allemand de le solder aux époques fixées par le bail.

Le 31 janvier 1898, Raffini a fait notifier à Allemand un commandement de payer la somme de 537 fr. 50 pour loyer au 31 mars suivant. Ce commandement fixait au débiteur un délai de 30 jours pour s'exécuter, faute de quoi son expulsion immédiate pourrait être requise du Tribunal. Le délai d'opposition était fixé à 10 jours.

Le 23 avril 1898, Raffini a fait notifier à Allemand un nouveau commandement de payer la somme de 537 fr. 50 pour loyer au 30 juin suivant. Un délai de 6 jours seulement était fixé au débiteur pour s'exécuter, sous menace d'expulsion, et le délai d'opposition était réduit à 3 jours.

Le 3 mai, Allemand a porté plainte auprès de l'Autorité de surveillance genevoise et demandé l'annulation du commandement de payer du 23 avril, ainsi que celle du procès-verbal d'inventaire qui aurait pu être dressé. Il soutenait qu'il avait droit à un délai de 30 jours et non pas de 6 jours seulement, attendu que le bail, en vertu duquel Raffini avait payé le loyer réclamé, était un bail de plus d'un semestre. Il invoquait en faveur de sa manière de voir une décision rendue par l'Autorité de surveillance, le 23 février 1898, ensuite d'une précédente plainte portée par lui.

Dans ses observations au sujet de cette plainte, l'office des poursuites a soutenu qu'il n'avait pas à trancher la question de savoir s'il y avait, ou non, un bail de plus de 6 mois; que, du reste, ainsi que cela résultait de la décision de l'autorité du 23 février, Allemand avait toujours soutenu qu'il n'y avait pas de bail.

B. — Par décision du 12 mai 1898, l'autorité de surveillance a écarté la plainte par les motifs ci-après: La décision du 23 février ne préjuge pas la question soulevée par la plainte actuelle; dans cette décision, l'Autorité a simplement déclaré qu'il n'appartenait pas à l'office de décider si Raffini avait les droits d'un bailleur vis-à-vis d'Allemand, la solution de cette question compétant à l'Autorité judiciaire. Les mêmes principes doivent être appliqués en l'espèce, la question de savoir à quel délai Allemand a droit avant d'être contraint à l'évacuation pour défaut de paiement devant, par sa nature

même, être soumise à l'Autorité judiciaire par voie d'opposition au commandement. Il s'agit, en effet, d'une contestation de droit privé que l'office n'a ni les moyens, ni la compétence de résoudre. En présence d'une réquisition régulière et alors qu'il ne lui était pas d'emblée démontré qu'Allemand était au bénéfice d'un bail de six mois, l'office n'avait pas autre chose à faire que de déférer à la réquisition qui lui était adressée. La plainte n'est donc pas fondée en ce qui concerne le délai de 6 jours fixé au plaignant; elle l'est moins encore en ce qui concerne l'inventaire qui peut avoir été dressé, cet inventaire n'étant pas produit et rien n'étant allégué pour en justifier l'annulation.

C. — En temps utile, le plaignant a recouru au Tribunal fédéral, en vertu de l'art. 19 LP. Il expose en substance ce qui suit:

S'il est vrai que l'office des poursuites n'a pas à trancher des questions de droit privé, encore ne doit-il pas déférer aux réquisitions qui lui sont adressées sans examiner si la réquisition paraît justifiée en fait. (Voyez Archives III, Nos 30 et 90.) En l'espèce il aurait suffi d'un examen superficiel pour que l'office se rendit compte que c'était un délai de 30 jours qui devait être imparti au débiteur. Il est contraire à l'esprit de la loi de prétendre que l'office n'avait qu'à déférer à la réquisition qui lui était faite, alors qu'il ne lui était pas d'emblée démontré que Allemand était au bénéfice d'un bail de six mois ou plus; en effet, fixer au débiteur un délai de 6 jours pour s'exécuter, c'est réduire en même temps à 3 jours le délai d'opposition, par exception à la règle de l'art. 74 LP. qui veut que le délai soit de 10 jours. Avant de déférer à une réquisition l'invitant à fixer un délai exceptionnel d'opposition réduit à 3 jours, l'office doit s'assurer s'il existe des motifs pour faire exception à l'art. 74; la présomption est en faveur du délai de 10 jours, et c'est au créancier qui réclame la fixation d'un délai plus court à produire les titres à l'appui (Voyez Brustlein et Rambert, *Commentaire*, art. 282 LP., note 7.). C'est donc à tort que l'office de Genève a assigné au recourant un délai de 6 jours pour payer

et de 3 jours pour faire opposition, et c'est à tort également que lorsque, le neuvième jour dès la notification du commandement de payer, le recourant s'est présenté à l'office pour faire opposition, celui-ci refusa de recevoir son opposition. En écartant la plainte du recourant, l'Autorité cantonale a violé l'art. 282 LP. et l'art. 287 CO. En conséquence le recourant conclut à ce qu'il plaise au Tribunal annuler le commandement de payer du 23 avril en tant qu'il assigne au débiteur un délai de 6 jours pour s'exécuter et de 3 jours pour former opposition; dire que le recourant était recevable à faire opposition dans les 10 jours dès la notification de ce commandement et enjoindre à l'office de recevoir son opposition.

D. — En réponse à la communication du recours, l'Autorité cantonale a déclaré s'en référer aux motifs donnés à l'appui de sa décision.

Le créancier Raffini, de son côté, a allégué qu'Allemand n'a pas de bail et paie son loyer de trois mois en trois mois. Le recourant lui-même aurait reconnu ce fait dans une plainte antérieure. S'il entendait contester le délai de 6 jours qui lui a été assigné, il devait faire opposition et agir par la voie judiciaire. (Voyez Archives IV, Nos 28 et 81.) Raffini conclut au maintien du prononcé de l'Autorité cantonale.

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

La question de savoir si, dans un cas donné, le bailleur qui veut user de la faculté que lui donne l'art. 287 CO. peut assigner au preneur un délai d'exécution de 6 jours ou s'il doit lui assigner un délai de 30 jours, ce qui revient à savoir si le bail est de moins de six mois ou de six mois ou plus, est une question de droit privé, touchant aux droits et obligations réciproques des parties dérivant du bail. Elle ne change pas de nature lorsque, conformément à l'art. 282 LP., le bailleur fait insérer l'avis comminatoire prévu par l'art. 287 CO. dans le commandement de payer notifié au locataire. Or l'office n'a pas à apprécier les questions de droit privé que peuvent soulever les prétentions du créancier qui requiert une poursuite. (Voyez Archives IV, Nos 28 et 81.) Ce dernier

n'est pas même tenu, le cas de la poursuite pour effet de change excepté, de produire son titre, lorsqu'il en a un, à l'appui de la réquisition de poursuite. L'office qui est requis par un créancier d'insérer dans le commandement de payer l'avis comminatoire de l'art. 287 CO. n'a donc pas à examiner si le débiteur a droit à un délai de 30 jours ou si la fixation d'un délai de 6 jours seulement se justifie.

C'est au créancier, c'est-à-dire au bailleur à décider quel délai d'exécution doit être accordé au débiteur, c'est-à-dire au locataire, aussi bien lorsqu'il s'adresse à celui-ci par l'intermédiaire de l'office que lorsqu'il s'adresse à lui directement en vertu de l'art. 287 CO. L'office n'est tenu d'exercer aucun contrôle sur sa décision et doit se borner à assigner au débiteur le délai d'exécution indiqué par le créancier. La détermination de ce délai n'étant ainsi pas une opération de l'office, il suit de là que le débiteur qui estime que c'est à tort qu'un délai de 6 jours seulement lui a été imparti alors qu'il aurait eu droit à un délai de 30 jours, n'est pas recevable à agir par voie de plainte à l'autorité de surveillance. Il est vrai que lorsque le délai d'exécution est fixé à 6 jours, le délai d'opposition au commandement de payer est réduit à 3 jours. Or en soi la fixation du délai d'opposition est bien une mesure de l'office. Mais cette mesure n'est ici qu'une conséquence directe et nécessaire du délai d'exécution de 6 jours. Sa légalité ne peut être discutée indépendamment de celle du dit délai, laquelle est hors de la compétence de l'autorité de surveillance. Le débiteur n'est donc pas recevable à porter plainte contre la réduction du délai d'opposition; tout au moins cette plainte ne pourrait-elle aboutir qu'à la constatation que le délai d'opposition réduit correspond à l'assignation d'un délai d'exécution de 6 jours.

Il résulte de ces considérations que c'est avec raison que l'autorité de surveillance genevoise a écarté la plainte du sieur Allemand et que par conséquent le recours de ce dernier doit être repoussé.

Cette solution ne préjuge en rien la question de savoir si le locataire qui n'a pas fait opposition dans le délai réduit de

3 jours ne conserve plus d'autre droit que celui d'actionner son bailleur en dommages-intérêts par la voie de la procédure ordinaire, ou s'il peut aussi, devant l'autorité appelée à prononcer son expulsion, discuter la légalité du délai de 6 jours qui lui a été assigné pour s'exécuter.

Mais il n'appartient pas à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral de trancher cette question, la décision qu'elle rendrait ne pouvant lier les Autorités cantonales dont la souveraineté est absolue en matière d'expulsion de locataires.

Par ces motifs,

la Chambre des poursuites et des faillites

prononce :

Le recours est écarté.