

d'une somme déterminée, avec les intérêts qui lui sont dus. Il y a, dans la doctrine comme dans la jurisprudence, controverse sur la question de savoir si, et dans quelle mesure, le créancier antichrésiste peut opposer son droit aux tiers ayant acquis sur l'immeuble un droit réel (de propriété, d'hypothèque, etc.); mais, ce qui est certain et indiscutable, c'est que l'antichrèse confère à celui en faveur de qui elle est stipulée, un droit de rétention jusqu'à paiement intégral de sa créance, en même temps que la jouissance et la possession de l'immeuble objet du contrat (voir F. Laurent, Principes de droit civil français, seconde édition, 1878, vol. 28, §§ 541, 545 et 552).

Abstraction faite d'ailleurs des dispositions légales sur l'antichrèse, le fait de la possession des immeubles dont s'agit, par le recourant F. Archinard, est établi par le contrat du 9 juin 1899; c'est, en effet, en raison des droits conférés par ce contrat au recourant F. Archinard, que le débiteur Donna a été dépossédé de ses immeubles et qu'il a été institué pour ceux-ci une gérance spéciale qui implique la possession des dits immeubles et qui a été remise au mandataire du recourant prénommé, soit au régisseur Charles Archinard; que cette gérance spéciale implique ou impliquait la possession des immeubles en cause par le recourant F. Archinard, ou, en son nom et pour son compte, par le régisseur Charles Archinard, cela résulte notamment du fait que les clés des logements des immeubles en question, pour autant qu'elles n'avaient pas été remises aux locataires au bénéfice d'un bail consenti au nom de F. Archinard par le régisseur Ch. Archinard, se trouvaient en mains de ce dernier qui les a refusées à l'office, obligeant celui-ci à avoir recours à la force pour ouvrir les locaux momentanément inoccupés.

Quel que soit donc le point de vue auquel on se place, il y a lieu de reconnaître que le recourant F. Archinard était, par lui-même, comme antichrésiste, ou par le gérant nommé d'accord entre parties, en possession des immeubles saisis, et, partant, que, par rapport aux créances ayant pour objet les loyers de ces immeubles, il se trouvait dans une situation de

fait équivalant à la possession au sens des art. 106 à 109 LP. Dans ces conditions, c'était bien de l'art. 109, et non de l'art. 107, qu'il devait être fait application à la revendication intervenue, et le recours doit être déclaré fondé.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est déclaré fondé, et l'office des poursuites de Genève invité en conséquence à procéder, relativement à la revendication de propriété des loyers par les recourants, en conformité de l'art. 109 LP.

143. Arrêt du 17 décembre 1904, dans la cause Archinard.

Saisie d'un immeuble. Art. 102, al. 2 LP.

A. (Voir partie de fait de l'arrêt sous N° 142, A.)

B. A une date que le dossier ne permet pas de préciser, l'office des poursuites de Genève saisit à l'encontre du débiteur Donna les immeubles susdésignés au profit de la Banque populaire suisse, poursuite N° 91 335, et le 5 octobre 1904, semble-t-il, — en confia la gérance au sieur Louis Uebersax, régisseur à Genève. Frank et Charles Archinard ayant, le 6 octobre, demandé à l'office de révoquer cette mesure, l'office répondit le 7 qu'il entendait maintenir sa décision.

C. Par mémoire du 17 octobre, Frank et Charles Archinard portèrent plainte alors contre l'office en raison de cette mesure, auprès de l'Autorité cantonale de surveillance en concluant à l'annulation de la décision susrappelée qui, disaient-ils, avait été prise en violation de l'art. 102, al. 1 LP, puisque, aux termes de ce dernier, la saisie ne pouvait comprendre les revenus de l'immeuble que pour autant qu'ils n'étaient pas affectés déjà, à teneur du droit cantonal, au paiement des intérêts dus aux créanciers hypothécaires; ils soutenaient également que l'office n'avait pas à pourvoir

à la gérance des dits immeubles, puisqu'il avait été pourvu déjà à cette gérance par un acte régulier et conforme au droit cantonal (soit à l'art. 2085 C. civ. genev. autorisant le contrat d'antichrèse); enfin, ajoutaient-ils, « ils faisaient observer » que la décision attaquée était contraire à l'usage qui s'était établi en matière de saisies d'immeubles de désigner comme gérant le régisseur ayant déjà cette gérance en mains, à moins qu'il n'existât des raisons spéciales que l'on ne saurait trouver en l'espèce, qui justifiaient la remise de la gérance en d'autres mains.

Le même jour, 17 octobre, Frank et Charles Archinard avisèrent l'office qu'ils revendiquaient en vertu de l'acte d'antichrèse du 9 juin 1899, les loyers des immeubles saisis.

Puis, par mémoire du 24 octobre, ils déclarèrent se plaindre à nouveau contre l'office auprès de l'Autorité cantonale de surveillance, le nouveau gérant ayant conclu avec un tiers un bail qu'ils ne pouvaient ratifier ou accepter, et l'office ayant sur leur refus de remettre les clés des locaux destinés à ce nouveau locataire, fait ouvrir de force ces locaux et fait changer les serrures. Les plaignants demandaient que la décision de l'office, ayant fait l'objet de leur première plainte, fût suspendue jusqu'à prononcé d'une part, de l'Autorité de surveillance sur la dite plainte, et d'autre part, du Tribunal compétent sur la revendication des loyers susrappelée.

D. Par décision en date du 16 novembre, l'Autorité cantonale de surveillance écarta ces plaintes comme mal fondées pour les motifs ci-après :

La saisie dont s'agit, étant donnés les termes de l'art. 102, al. 1 LP, ne porte aucune atteinte aux droits pouvant résulter pour Frank Archinard de l'acte d'antichrèse du 9 juin 1899, ces droits devant être respectés dans l'exécution ultérieure de la poursuite. D'autre part, et conformément au même art. 102, 2^e al., l'office devait pourvoir à la gérance des immeubles saisis, et le fait que ceux-ci étaient déjà pourvus d'un gérant par un acte antérieur du propriétaire, ne diminuait en rien le droit et le devoir de l'office d'assurer cette gérance et de la confier à qui il le jugeait convenable.

E. C'est contre cette décision que Frank et Charles Ar-

chinard déclarent recourir au Tribunal fédéral, Chambre des Poursuites et des Faillites, en concluant à l'annulation de dite décision en même temps que de celle de l'office et à ce qu'il plaise au Tribunal dire et prononcer qu'eux seuls sont en droit d'administrer les immeubles Donna en conformité de l'acte du 9 juin 1899.

F. La Banque populaire suisse a conclu au rejet du recours comme mal fondé.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

L'art. 102, al. 2 LP prescrit d'une façon générale que l'office pourvoit à la gérance de l'immeuble saisi; cette disposition s'applique donc non point seulement au cas dans lequel les revenus de l'immeuble reviennent au débiteur, mais aussi au cas contraire dans lequel ce sont à teneur de la législation cantonale les créanciers hypothécaires qui ont droit en tout ou partie à ces revenus; et cette disposition se conçoit sans peine, car la gérance de l'immeuble par l'office est nécessaire pour sauvegarder les droits et les intérêts des créanciers saisissants, tandis que les créanciers hypothécaires, eux, le plus souvent, n'ont pas le même intérêt à ce que l'immeuble soit géré d'une manière aussi rigoureuse ou avec la même diligence, leur créance se trouvant couverte même dans le cas d'une gérance exercée en d'autres conditions, c'est-à-dire même dans le cas où il ne serait pas apporté à cette gérance toute la diligence nécessaire. — D'ailleurs la LP part du principe que tous les objets ou que tous les biens saisis, même ceux grevés d'un droit de gage, tombent dans la poursuite et doivent ou peuvent être pris par l'office sous sa garde. Et, de même qu'un droit de gage mobilier ne peut avoir pour effet de faire échec à la faculté qu'a l'office de prendre sous sa garde les objets saisis grevés de ce droit de gage (art. 98, al. 4 LP), même lorsqu'il s'agit de choses dont le créancier gagiste a le droit de percevoir les fruits, de même le droit d'hypothèque, même lorsqu'il comporte le droit de percevoir les revenus de l'immeuble ou tel autre privilège plus ou moins étendu sur ces mêmes revenus, ne peut apporter obstacle à l'exécution de l'obligation qui incombe à l'office, à teneur de l'art. 102, al. 2, de pourvoir à la

gérance de l'immeuble saisi. Il en serait autrement sans doute, si l'on se trouvait en présence non plus d'un créancier hypothécaire, antichrésiste ou autre, mais d'un tiers revendiquant la propriété même de l'immeuble dont il aurait déjà la possession ou la détention; dans ce cas, tant que cette revendication de propriété n'aurait pas été régulièrement écartée, l'art. 102, al. 2 LP demeurerait évidemment inapplicable; mais ainsi qu'il vient d'être dit, le droit d'hypothèque, quelles que soient ses modalités ou son étendue, doit en cas de conflit, céder le pas à la disposition de l'art. 102, al. 2 précité; il importe donc peu qu'avec son droit d'hypothèque la loi ou le contrat intervenu entre parties confère encore au créancier le droit d'administrer ou de gérer l'immeuble hypothéqué; dès l'instant de la saisie et pour des raisons de droit public, la gérance de l'immeuble saisi appartient à l'office, et aucunes stipulations contraires des parties ne sauraient venir infirmer ce droit absolu de l'office; et l'on ne saurait découvrir aucun motif d'accorder à l'antichrésiste une situation plus avantageuse que celle qui est faite de par la loi au créancier hypothécaire ordinaire se trouvant au bénéfice d'un privilège sur les revenus de l'immeuble ou d'un droit de gérance à l'égard de ce dernier.

Il va d'ailleurs sans dire que l'office est et demeure responsable soit de sa gérance, s'il l'exerce par lui-même, soit du choix du gérant, s'il remet cette gérance à un tiers.

Et quant à l'art. 102, al. 1 LP, que les recourants ont également invoqué, il est clair qu'il s'agit là d'une disposition d'un tout autre ordre que celle de l'al. 2; elle n'a d'autre but que de réserver aux créanciers hypothécaires les droits que leur attribue la législation cantonale sur les fruits naturels ou civils de l'immeuble, soit sur le produit de la gérance de ce dernier par l'office.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites
prononce :

Le recours est écarté.

144. Entscheid vom 24. Dezember 1904 in Sachen Tabakfabrik Wil.

Durchführung des Konkurses. Stellung der Konkursämter und Aufsichtsbehörden. Wirkung eines Nachlassbegehrens nach Eröffnung des Konkurses. Art. 17, 15; 171, 172, 173; 295, 297; 317 SchKG.

I. Die Société de la Papeterie de Bex hatte in einer gegen die heutige Refurrentin, Tabakfabrik Wil A.-G., geführten Konkursbetreibung das Konkursbegehren gestellt, worauf der Konkursvorstand auf den 22. November 1904 angesetzt wurde. In demselben erklärte die betriebene Schuldnerin: sie verlange gemäß Art. 293 SchKG laut gemachten Vorlagen Nachlassstundung. Der Konkursrichter, Gerichtspräsident von Wil, ließ diese Einwendung unberücksichtigt und erkannte, gestützt auf Art. 171 des Gesetzes, am nämlichen Tage den Konkurs. Wie die Vorinstanz angeht, „erging zu gleicher Zeit ein Konkurserkennnis über dieselbe Schuldnerin“ auf Grund einer von anderer Seite (Kerthoffs & Cie.) geführten Betreibung.

Am 26. November bewilligte das Bezirksgericht Wil der Tabakfabrik Wil eine Nachlassstundung von zwei Monaten und bestellte den Konkursbeamten von Wil, Nebstamen, zum Sachwalter, worauf dieser die Stundungsbewilligung am 28. November zur Publikation brachte unter Ansetzung einer Frist zur Forderungseingabe von 20 Tagen und der Gläubigerversammlung auf den 30. Dezember 1904.

II. Nunmehr richtete die Société de la Papeterie de Bex eine Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde, worin sie geltend machte: Nach der Konkursöffnung vom 22. November, gegen welche die Schuldnerin innert der gesetzlichen Frist des Art. 174 SchKG nicht Rekurs ergriffen habe, sei ein Nachlassverfahren anders als nach Art. 317 leg. cit. unzulässig.

Das Konkursamt Wil seinerseits stellte am 5. Dezember mit einer Eingabe die Anfrage, ob der Konkurs durchzuführen sei.

Der Bezirksgerichtspräsident von Wil erklärte in seiner der kantonalen Aufsichtsbehörde erstatteten Vernehmlassung: Das Be-