

an die im Kollokationsplan als Gläubigerin aufgeführte Schweizerische Volksbank in Bern zu richten, es wäre denn, dass der Sachwalter von dieser seinerzeit ausdrücklich darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass die fragliche Forderung infolge Zahlung durch den Bürgen Leutenegger an diesen übergegangen sei. Das ist aus den Akten nicht ersichtlich. Darnach steht lediglich fest, dass der Sachwalter von der betreffenden Zahlung Kenntnis hatte.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer :

Der Rekurs wird im Sinne der Motive gutgeheissen.

33. Arrêt du 27 septembre 1926 dans la cause Gardet et Bernard.

Art. 284 LP. Lorsque les droits du requérant sont contestés par le locataire, les autorités de poursuite doivent, avant de se prononcer sur la réintégration, examiner sommairement le point de savoir si le bailleur possède un droit de rétention sur les objets emportés clandestinement ou avec violence. Leur décision ne préjuge pas la question, que les intéressés peuvent soumettre aux tribunaux.

A. — Par bail du 14 septembre 1922, passé avec H. Wakker, régisseur, les recourants ont loué pour six ans à compter du 1^{er} novembre 1922 un appartement dans l'immeuble n° 2 de la rue Verdaine, aujourd'hui propriété de la Société Saturne. Le loyer, payable par trimestre et d'avance, fut fixé à 1800 fr. pour les trois premières, et à 1900 fr. par an pour les trois dernières années.

Le 25 juin 1926, les recourants informèrent le régisseur qu'ils avaient l'intention de quitter la rue Verdaine le 15 juillet et de transférer leurs bureaux au n° 11 de la rue de la Tour-Maîtresse. Wakker leur demanda de fournir des cautions en banque pour le loyer à courir jusqu'à l'échéance du bail. Les recourants estimèrent

que cette prétention était inadmissible du moment que le droit de rétention du bailleur ne pouvait s'exercer légalement que pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant, soit à leur égard pour le loyer du 1^{er} mai 1925 au 30 avril 1926 (année écoulée) et du 1^{er} mai au 31 octobre 1926 (semestre courant). Ils firent observer qu'ils avaient payé le loyer jusqu'au 31 juillet 1926 et offrirent de verser le montant du loyer jusqu'au 31 octobre 1926 en échange de l'autorisation de déménager le 15 juillet. Ils payèrent le 14 juillet, par 475 fr., le loyer des mois d'août, septembre et octobre 1926, et avisèrent le régisseur, par lettre du même jour, que le déménagement était fixé au 17 juillet, dès 8 heures du matin.

Wakker s'opposa ce jour-là à l'enlèvement des meubles et requit l'assistance de la force publique. Mais le commissaire de police et le Parquet refusèrent d'intervenir par le motif que le droit de rétention du bailleur n'existait plus ensuite du paiement du loyer jusqu'au 31 octobre 1926. Le mobilier fut transporté par les recourants à la rue de la Tour-Maîtresse, malgré les protestations du régisseur.

Le 22 juillet, Gardet et Bernard déclarèrent vouloir résilier leur bail pour la date du 31 octobre 1926, en invoquant l'art. 269 CO.

B. — Le 19 juillet, la Société Saturne déposa une demande de réintégration des meubles et de prise d'inventaire. Elle alléguait que les objets soumis à son droit de rétention avaient été emportés avec violence par ses locataires.

L'office des poursuites de Genève décida de donner suite à cette réquisition.

Gardet et Bernard portèrent plainte à l'Autorité cantonale de surveillance, en soutenant que le droit de rétention de la Société requérante n'existait plus et qu'en conséquence, l'art. 284 LP n'était pas applicable à leur égard.

Dans sa réponse, l'office observa que la question de l'existence du droit de rétention relevait exclusivement du juge et que les autorités de poursuite devaient se borner à examiner si les conditions de l'art. 284 LP étaient remplies, ce qui était le cas en l'espèce.

Statuant le 24 août 1926, l'Autorité de surveillance a rejeté la plainte. Elle constate dans sa décision que l'enlèvement des meubles a eu lieu avec violence, contre le gré du propriétaire, et que les conditions objectives de l'art. 284 sont donc remplies. Le point de savoir si la requérante possède oui ou non un droit de rétention sur les meubles des locataires échappe à la connaissance des organes de poursuite, qui sortiraient donc de leurs attributions en l'examinant et risqueraient de rendre impossible l'appel au pouvoir judiciaire. L'office et l'autorité de surveillance ne pourraient intervenir que s'il était manifeste que le bailleur ne puisse invoquer aucun droit de rétention, notamment dans le cas où le requérant reconnaîtrait lui-même qu'il poursuit le paiement, non pas d'un loyer, mais d'une indemnité.

C. — Par mémoire déposé en temps utile, Gardet et Bernard ont recouru au Tribunal fédéral en concluant à ce que la décision de l'Autorité de surveillance soit annulée et l'office de Genève invité à ne pas donner suite à la demande de réintégration et d'inventaire formée par la Société Saturne.

Considérant en droit :

D'après le texte de l'art. 284 LP, les objets qui garnissaient les lieux loués peuvent être réintégrés en principe dans les dix jours à compter de leur déplacement, dès l'instant où il est établi qu'ils ont été emportés clandestinement ou avec violence.

L'on ne saurait toutefois en conclure que les autorités de poursuite soient tenues, dans tous les cas où les conditions posées par l'art. 284 sont remplies, d'ordonner la réintégration sans se préoccuper de savoir

si les objets enlevés sont soumis ou non au droit de rétention du bailleur. Une telle interprétation de la loi pourrait conduire en effet à des inconvénients que le législateur n'a certainement pas voulus. La réintégration est accompagnée d'office d'une prise d'inventaire à l'issue de laquelle le bailleur est invité à introduire la poursuite en réalisation de gage dans les dix jours dès la communication du procès-verbal pour le loyer échu et, pour le loyer courant, dans les dix jours dès son échéance. Lorsque le loyer échu est déjà payé au moment de la réintégration, le bailleur peut donc attendre jusqu'à l'échéance du prochain terme pour commencer des poursuites et pendant ce temps, qui sera plus ou moins long suivant les clauses du contrat de bail, les meubles du locataire se trouvent frappés d'indisponibilité. Or, il est inadmissible que cette sorte de séquestre mis sur les objets réintégrés et inventoriés puisse durer plus ou moins longtemps selon les circonstances lorsque le droit de rétention se trouve contesté. Estimant que la situation spéciale résultant de la réintégration devait être liquidée sans retard, en cas de contestation, le législateur lui-même a enjoint au juge de statuer « en la forme de la procédure accélérée » (art. 284 LP i. f.). Et c'est déjà dans la même pensée, pour éviter que les droits du locataire soient injustement compromis par les effets de la prise d'inventaire, que le Tribunal fédéral a déclaré applicable par analogie à l'art. 283 LP la disposition de l'art. 278 relative au séquestre (cf. circulaire n° 24 du 12 juillet 1909 ; RO 51 III p. 151).

Le locataire lésé par une réintégration pourrait, il est vrai, sauvegarder ses droits dans une certaine mesure en demandant immédiatement au juge de constater que le bailleur ne possède pas de droit de rétention. Mais ce serait lui imposer une obligation injustifiée que de le contraindre en tout état de cause à ouvrir lui-même action pour se protéger. Dans la règle, en effet, il incombe au créancier de prendre l'initiative d'une action judi-

ciaire pour faire reconnaître le bien-fondé de prétentions contestées par son débiteur. Dans la poursuite pour loyers et fermages, l'opposition du locataire met le bailleur dans la même situation. Mais dans le cas où le bailleur qui a obtenu la réintégration est en droit de différer la poursuite jusqu'à l'échéance d'un terme, le locataire ne peut user immédiatement du moyen de l'opposition ; il ne lui reste pas d'autre ressource que d'agir lui-même en justice. Cette obligation pour le locataire dont les droits sont en péril de prendre le rôle de demandeur dans un procès est sans doute inéquitable lorsqu'il paraît certain d'emblée que le droit de rétention n'existe pas.

Pour obvier à ces inconvénients, il importe qu'avant d'ordonner la réintégration et chaque fois que le droit du requérant est contesté, les autorités de poursuite examinent sommairement, sur la base du dossier, la question de savoir si le bailleur possède oui ou non un droit de rétention sur les objets enlevés, et prennent provisoirement position à ce sujet. Elles doivent naturellement se borner à exprimer leur opinion sur ce point dans les motifs de leur décision, et prononcer uniquement que les objets seront laissés là où ils ont été emportés, ou au contraire réintégrés dans les locaux loués. Il va sans dire que cette décision ne peut entraver l'action judiciaire. Elle laisse intact le droit pour les intéressés de porter le différend devant le juge en lui demandant d'ordonner que les meubles soient replacés à l'endroit où ils se trouvaient auparavant.

En l'espèce, il est impossible d'admettre, au vu des pièces produites, que le bailleur possède contre ses locataires une créance garantie par un droit légal de rétention sur les objets emportés. Le droit de rétention n'existe, d'après l'art. 272 CO, que pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant. Or, les recourants ont prouvé par quittances qu'ils ont intégralement payé leur loyer, tant pour l'année écoulée, du 1^{er} mai

1925 au 30 avril 1926, que pour le semestre courant, du 1^{er} mai au 31 octobre 1926. En ce qui concerne le loyer à courir du 1^{er} novembre 1926, qui seul paraît entrer en ligne de compte, la Société Saturne ne peut invoquer aucune garantie légale dont elle serait fondée à demander protection. En conséquence, sa requête du 19 juillet 1926 doit être écartée, et les meubles laissés à la disposition des recourants.

Comme il vient d'être dit, le rejet d'une demande de réintégration et de prise d'inventaire par les autorités de poursuite, sur la base d'un examen sommaire, ne préjudicie pas aux droits du bailleur, qui demeure libre de saisir le juge de la question conformément à l'art. 284 LP, en concluant à la reconnaissance de son droit de rétention et à la réintégration des meubles enlevés.

La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :

Le recours est admis dans le sens des considérants ci-dessus et les décisions prises par l'office des poursuites et par l'Autorité de surveillance de Genève sont annulées.