

il a fait opposition à la poursuite, a défendu dans l'instance en mainlevée de l'opposition et a enfin ouvert action en libération de dette, manifestant ainsi clairement qu'il n'entendait pas se prévaloir de la nullité de la poursuite. La question qui se pose donc est celle de savoir si cette nullité devait être prononcée d'office par l'autorité de surveillance. Pour fonder son opinion, l'autorité cantonale invoque la jurisprudence du Tribunal fédéral, mais à tort. S'il a été jugé que les dispositions sur le for de la poursuite devaient être considérées comme des règles d'ordre public, ce n'est toutefois qu'autant qu'elles étaient édictées dans l'intérêt public ou visaient à sauvegarder les droits des tiers (Cf. RO 50 III p. 170 — J. d. T. 1925 p. 103). Il suit donc de là que si les intérêts des tiers ne risquent pas d'être mis en péril, il n'existe aucune raison pour dispenser le débiteur de faire valoir ses moyens dans le délai légal. Or s'agissant d'une poursuite par voie de saisie, le seul intérêt que puissent avoir les tiers à ce que la poursuite s'exerce au domicile du débiteur, c'est celui de pouvoir participer à la saisie (art. 110 LP). Mais ce droit n'existe qu'en tant que le débiteur est domicilié en Suisse et peut y être poursuivi à son domicile. En l'espèce il n'en est pas ainsi. Le débiteur, qui n'a pas de domicile en Suisse, devrait être poursuivi en France. Mais cette garantie du for du domicile n'intéresse que lui ; elle n'intéresse pas les autres créanciers puisque le droit français ne connaît pas le système de la participation à la saisie. D'une manière générale d'ailleurs, on peut dire qu'il n'y a aucune raison, lorsque le débiteur est domicilié à l'étranger, de déclarer que la poursuite intentée par un office territorialement incompétent est frappée d'une nullité absolue comme contraire à une disposition d'ordre public. On ne voit pas en quoi l'ordre public suisse pourrait exiger qu'un débiteur domicilié à l'étranger ne puisse pas être poursuivi en Suisse s'il n'use pas en temps utile des moyens que la loi met à sa disposition pour faire annuler la poursuite. La jurisprudence du Tribunal fédéral vise, comme on l'a dit,

à assurer aux tiers le droit de participer à la saisie. En l'étendant aux cas dans lesquels cette possibilité est exclue, non seulement on lui enlève toute justification, mais on aboutirait à un résultat diamétralement opposé, à savoir de priver les tiers d'une faculté qui leur est expressément reconnue en Suisse.

La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :

Le recours est admis en ce sens que la décision attaquée est annulée et la cause renvoyée devant l'autorité cantonale pour qu'elle se prononce sur les conclusions de la plainte du débiteur.

2. Arrêt du 3 février 1933 dans la cause Delisle.

Le locataire qui entend contester le *droit de rétention du bailleur* doit, sous peine de déchéance, soulever ce moyen par la voie de l'opposition au commandement de payer (consid. 1).

Les autorités de poursuite ne sont pas qualifiées, en principe, pour trancher des questions de nature purement civile et, à moins que la solution ne s'impose d'emblée avec évidence, elles doivent se garder de prendre une position qui exclue la possibilité de soumettre le conflit au juge. La question de savoir si l'ancien propriétaire conserve ou non, après la vente de l'immeuble, son droit de rétention en garantie du loyer échu de l'année précédant la poursuite est une question discutable (consid. 2).

Retentionsbetreibung. Will der Mieter das Retentionsrecht des Vermieters bestreiten, so hat er dies durch Rechtsvorschlag zu erklären, ansonst er damit ausgeschlossen bleibt (Erw. 1).

Die Betreibungsbehörden sind grundsätzlich nicht befugt, rein materiellrechtliche Fragen zu beantworten, und sofern die Lösung nicht ausser jedem Zweifel steht, haben sie sich einer Stellungnahme zu enthalten, welche verunmöglicht, den Fall dem ordentlichen Richter zu unterbreiten.

Die Frage, ob im Fall des Verkaufs der Liegenschaft der Verkäufer sein Retentionsrecht für den bei Anhebung der Betreibung verfallenen Jahreszins behält oder nicht, ist diskutabel (Erw. 2).

Il locatario che intende contestare il *diritto di ritenzione* del locatore deve farlo, pena la decadenza, sollevando opposizione contro il precetto (consid. 1).

Le autorità esecutive non hanno veste, di regola, per conoscere di questioni di diritto civile e, fuori del caso in cui la soluzione non s'imponga di primo aspetto, devono astenersi dall'assumere una posizione che escluda la possibilità di sottoporre la controversia al giudice. La questione di sapere se l'antico proprietario, che ha venduto lo stabile, conservi nondimeno il diritto di ritenzione a garanzia dei canoni scaduti dell'anno precedente l'esecuzione, è questione dubbia (consid. 2).

A. — F. Bayard, tapissier à Lausanne, est depuis plusieurs années locataire dans un immeuble qui appartenait jusqu'au 30 avril 1932 à Henri Delisle. A cette date, ce dernier l'a vendu à un nommé Cordey, domicilié à Paris. Au moment de la vente, Bayard était débiteur de Delisle d'une somme de 1200 fr. pour loyers. Par commandement de payer N° 60608 (poursuite pour loyers et fermages avec menace d'expulsion), notifié le 26 septembre 1932, Delisle a requis paiement de 1350 fr. avec intérêt à 6 % dès le 24 septembre 1931. Le même jour l'office des poursuites de Lausanne a dressé un inventaire du mobilier du débiteur.

Le débiteur n'a pas fait opposition au commandement de payer, ni porté plainte contre la prise d'inventaire.

Le 1^{er} novembre, le créancier a requis la vente, qui fut fixée au 15 du même mois.

Le 3 novembre, le créancier a, d'autre part, requis et obtenu du Juge de paix du cercle de Lausanne une ordonnance d'expulsion contre son débiteur.

Le 14 novembre, Bayard a porté plainte à l'autorité inférieure de surveillance, en concluant : à l'annulation de la menace d'expulsion contenue dans la poursuite N° 60608, à l'annulation du procès-verbal d'inventaire et à la suspension ou l'annulation de la vente. Il soutenait que le créancier n'étant plus propriétaire de l'immeuble n'avait pas qualité pour requérir son expulsion, ni exercer une poursuite avec menace d'expulsion et prise d'inven-

taire, puisqu'il n'était plus au bénéfice d'un droit de rétention.

B. — Par prononcé du 17 novembre 1932, l'autorité inférieure de surveillance a admis la plainte et a annulé la poursuite pour les motifs suivants : Au moment de la notification du commandement de payer, Henri Delisle n'était plus propriétaire de l'immeuble occupé par Bayard ; il ne pouvait en conséquence plus exercer la poursuite spéciale prévue en matière de loyer, ne jouissant plus des privilèges accordés au bailleur. Il aurait dû exercer une poursuite ordinaire. La prescription légale qui n'a pas été observée était d'ordre public, en sorte que les mesures prises sont frappées de nullité, sans égard à l'observation du délai de plainte.

Delisle a recouru à la Cour des poursuites et des faillites du Tribunal Cantonal Vaudois, concluant à la réforme du prononcé de l'autorité inférieure dans le sens du rejet de la plainte. Il a fait valoir que la poursuite avait été exercée en conformité de l'art. 272 LP. qui prévoit pour le bailleur, en garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les lieux loués. Or le montant réclamé au débiteur représente le loyer d'une partie de l'année écoulée. L'autorité inférieure avait donc eu tort de juger que la vente de l'immeuble avait fait perdre au créancier le bénéfice de son droit de rétention.

Par décision du 20 décembre 1932, l'autorité cantonale de surveillance adoptant en résumé les motifs de l'autorité inférieure, a rejeté le recours et maintenu le prononcé attaqué.

C. — Delisle a recouru à la Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral en reprenant les conclusions de son recours à l'autorité cantonale.

Considérant en droit :

1. — Il est constant que le débiteur n'a pas fait opposition au commandement de payer, ni porté plainte contre

la prise d'inventaire. Ce n'est qu'après la réquisition de vente qu'il s'est adressé à l'autorité de surveillance pour contester au créancier la faculté de faire valoir un droit de rétention sur les meubles qui garnissaient les lieux loués. Cette plainte était tardive. Ainsi qu'il ressort du texte même du commandement de payer, le débiteur qui entend contester le droit de rétention doit faire valoir ses moyens par la voie de l'opposition, et le défaut d'opposition doit donc être considéré comme une reconnaissance implicite du droit allégué. Il n'en serait autrement que si l'inexistence du droit de rétention devait être envisagée comme une circonstance de nature à rendre radicalement nulle la poursuite du créancier. Or tel n'est pas le cas. L'ordre public n'est aucunement intéressé à ce que le créancier poursuive et exécute son débiteur par la voie de la poursuite en réalisation de gage ou par la voie de la saisie, et quant aux tiers, il leur sera toujours loisible de faire valoir leurs droits, à savoir : les créanciers qui viendraient à saisir les biens du débiteur après la prise d'inventaire, en procédant suivant les art. 106 et suiv. ou en contestant l'état de collocation, et le nouveau propriétaire, en revendiquant lui-même son droit de rétention, ce qu'il peut faire jusqu'à la réalisation.

2. — Cette solution se justifie d'autant plus en l'espèce qu'il est de jurisprudence constante que les autorités de poursuite ne sont pas qualifiées en principe pour trancher des questions de nature purement civiles ainsi que celle de l'existence ou de la non-existence du droit de rétention, et qu'à moins que la solution ne s'impose d'emblée avec évidence, elles doivent se garder de prendre une position qui exclue la possibilité de soumettre le conflit au juge (cf. JÄGER, art. 283 note 1). Or la question de savoir si l'ancien propriétaire conserve ou non après la vente de l'immeuble son droit de rétention en garantie du loyer échü de l'année précédant la poursuite, lorsque la créance de ce chef n'a pas été cédée à l'acheteur, n'est pas une question dont on puisse dire dès l'abord qu'elle doit

être tranchée dans le sens de la décision attaquée ; elle peut prêter à discussion.

Si, ainsi qu'on le fait en droit français, par exemple, à propos du privilège du bailleur (cf. PLANIOL et RIPERT, Tome 12 § 165), on rattachait le droit de rétention à la possession de l'immeuble, on devrait reconnaître que ce droit disparaît au moment de la vente. Si, au contraire, on estimait qu'il s'agit d'un accessoire de la créance, rattaché à elle à raison plutôt de l'origine de celle-ci, on serait amené à admettre sa survivance après la vente (sic en droit allemand, cf. STAUDINGER § 559 rem. III 2).

C'est à tort, en tout cas, que l'autorité cantonale, pour exclure le maintien du droit, relève qu'il ne pourrait être question d'accorder à l'ancien propriétaire la faculté d'obtenir l'expulsion de son débiteur. Cette faculté ne compète assurément qu'au bailleur actuel, mais aussi bien elle n'est pas une conséquence du droit de rétention, et rien n'empêche de l'en distinguer.

Si l'on admettait que l'ancien propriétaire conservait le bénéfice de son droit de rétention au profit de créances échües avant la vente, d'autres questions pourraient en revanche se poser, notamment en ce qui concerne la manière de combiner l'exercice de ce droit avec celui de l'acheteur. Mais ces questions ne présentent pas d'intérêt immédiat en l'espèce et il n'y a par conséquent pas lieu de s'y arrêter.

La Chambre des Poursuites et des Faillites prononce :

Le recours est admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la plainte du débiteur est rejetée.