

19. Arrêt du 2 mai 1945 dans la cause Baud.

La règle posée à l'art. 128 ORI est exclusivement applicable aux ventes d'immeubles (changement de jurisprudence).

Fahrnisverwertung im Konkurs. Bei drohender Wertverminderung ist unverzüglich zu verwerten, Art. 243 SchKG, ohne Rücksicht auf streitige Pfandansprüche, entgegen dem nur für Grundstücke geltenden Art. 128 VZG (Änderung der Rechtsprechung).

Realizzazione di beni mobili nella procedura fallimentare. Trattandosi di cose mobili soggette a deprezzamento, è d'uopo procedere ad una realizzazione immediata a' sensi dell'art. 243 cp. 2 LEF, indipendentemente da eventuali contestazioni relative a diritti di pegno; il principio opposto stabilito dall'art. 128 R.R.F.F. è applicabile solo ai beni immobili (Cambiamento di giurisprudenza).

Léon Girod a été déclaré en faillite en octobre 1941. Parmi les biens inventoriés figure une « remorque-camping » avec accessoires, estimée 600 fr. Cette remorque a été revendiquée par Dame Tobler, sœur du failli. Eugène Baud, créancier du failli, a contesté cette revendication en vertu d'une cession de la masse. La revendication ayant été rejetée par un arrêt de la Cour de justice civile de Genève du 1^{er} décembre 1944, Dame Tobler a alors produit pour une somme de 2857 fr. en invoquant cette fois-ci un droit de rétention sur la remorque. Un nouveau procès relatif à sa collocation est en cours entre elle et Baud, lequel a contesté la production sauf pour une somme de 240 fr.

Le 21 février 1945, Baud a demandé à l'office de vendre la remorque. L'office a rejeté cette réquisition en exposant que la remorque ne pourrait pas être réalisée avant qu'une décision ne fût intervenue sur le droit revendiqué par Dame Tobler.

Baud a porté plainte contre cette décision en concluant à ce que l'office fût invité à procéder le plus tôt possible à la vente. Il faisait valoir que certaines parties de la remorque, notamment les pneus et les chambres à air, se dépréciaient avec le temps et qu'il y avait par conséquent urgence à les réaliser au plus tôt, quitte à conserver le

produit de la vente pour garantir la créance de Dame Tobler, si elle venait à être reconnue par les tribunaux.

Par décision du 6 avril 1945, l'Autorité de surveillance a rejeté la plainte en se référant à l'arrêt rendu par la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral le 27 janvier 1927 dans la cause Fuchs & C^{te} (RO 53 III 12 et suiv.).

Baud a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions.

Considérant en droit :

L'art. 243 al. 2 LP dispose que l'administration de la faillite vend sans retard les objets sujets à dépréciation ou dispendieux à conserver. L'art. 128 ORI a restreint l'application de cette règle en ce qui concerne les immeubles. Il prescrit en effet que lorsque des droits de gage ou d'autres droits réels sont revendiqués sur l'immeuble, la vente ne peut avoir lieu, même en cas d'urgence, qu'après droit connu sur ces revendications. Il n'est prévu d'exception que dans le cas seulement où la vente ne léserait aucun intérêt. L'arrêt Fuchs invoqué par l'autorité cantonale a, il est vrai, étendu l'application de l'art. 128 ORI aux ventes de biens meubles. Cette jurisprudence doit être abandonnée. La raison d'être de la règle posée par l'art. 128 ORI est qu'aussi longtemps qu'on n'est pas fixé sur les charges qui grèvent l'immeuble, on risque de voir l'immeuble réalisé à un prix inférieur à sa valeur réelle (cf. RO 41 III 31). Or cet argument ne s'applique pas aux meubles, pour lesquels il n'existe pas d'état des charges. Aussi l'arrêt Fuchs lui-même, pour justifier sa solution, insiste-t-il sur le fait que tant que l'action de celui qui revendique un droit de gage sur le meuble n'est pas définitivement jugée, le revendiquant ne saura pas « s'il a un intérêt à provoquer par sa mise un résultat aussi favorable que possible des enchères de l'objet à réaliser ni s'il pourra compenser le prix d'adjudication au cas où sa mise aboutirait à lui faire adjuger cet objet », autrement dit qu'il se

trouvera entravé dans ses offres. Sans nier cet inconvénient, il faut cependant convenir que l'arrêt Fuchs y attribue une importance excessive. Il ne tient aucun compte en effet de l'intérêt tout aussi légitime et bien plus certain du failli et de ses créanciers à ce que la réalisation des biens se fasse dans les meilleures conditions et partant avant qu'ils ne se déprécient, s'il s'agit de biens sujets à dépréciation. Il est excessif d'interdire une réalisation qui apparaît comme nécessaire et urgente, pour le seul motif que la créance de celui qui revendique un droit de gage sera peut-être admise à l'état de collocation et qu'il voudra peut-être participer à l'enchère. Il s'agit là de simples possibilités et elles ne méritent pas d'avoir le pas sur l'intérêt certain de tous les intéressés, y compris dans un certain sens le revendiquant lui-même, d'arriver à une réalisation aussi favorable que possible. L'art. 243 al. 2 LP accorde à l'administration de la faillite le droit de réaliser sans retard (et par conséquent sans égard à l'existence de la procédure de collocation) les objets sujets à dépréciation. S'il se justifie de faire exception à cette règle en matière de réalisation d'immeubles, il n'y a pas de motifs de ne pas s'y tenir en matière de vente de meubles en faillite.

On ne saurait contester, en l'espèce, que les objets à réaliser ne perdent chaque jour de leur valeur. Il est notoire en particulier que des pneus et des chambres à air sont des choses sujettes à une dépréciation rapide. Il est donc urgent de les vendre et d'autant plus qu'il y a déjà plus de trois ans que la faillite a été déclarée.

La Chambre des poursuites et des faillites prononce :

Le recours est admis et la décision de l'autorité cantonale réformée en ce sens que les conclusions de la plainte sont admises.

20. Entscheid vom 23. Mai 1945 i. S. Graber.

1. *Mietretentionsrecht, Rückverbringung.* Als Dritter, dessen Rechte in Art. 284 SchKG vorbehalten sind und dem die Beklagtenrolle zukommt, ist nur anzusehen, wer sich auf ein erst seit der Fortschaffung der Gegenstände aus den gemieteten Räumen erworbenes Recht beruft.
2. *Beschwerde gegen ein um Rechtshilfe ersuchtes Amt.* Das ersuchende Amt ist zur Beschwerdeführung nicht befugt. Es hat den an der verlangten Massnahme Interessierten von der Ablehnung durch das ersuchte Amt zu benachrichtigen, so dass er selbst gemäss Art. 17 SchKG Beschwerde führen kann.
1. *Droit de rétention du bailleur, réintégration.* Le tiers dont les droits sont réservés par l'art. 284 LP et qui joue le rôle de défendeur au procès, c'est uniquement celui qui invoque un droit acquis postérieurement à l'enlèvement des objets hors des locaux loués.
2. *Plainte contre l'office requis de prêter son concours.* L'office requérant n'a pas qualité pour porter plainte. Il doit aviser la personne qui a intérêt à la mesure sollicitée du refus de celle-ci par l'office requis, de façon que l'intéressé puisse lui-même porter plainte en vertu de l'art 17 LP.
1. *Diritto di ritenzione del locatore, reintegrazione.* Quale terzo i cui diritti sono riservati e da convenirsi in giudizio nella procedura contemplata dall'art. 284 LEF, è da considerarsi solo chi invochi un diritto costituitosi posteriormente all'asportazione degli oggetti.
2. *Reclamo contro l'ufficio richiesto della reintegrazione in via di rogatoria.* L'ufficio delegante non è legittimato al reclamo. Esso deve informare la persona che ha chiesto la reintegrazione del rifiuto opposto dall'ufficio delegato, in modo di permettere all'istante stesso di procedere a' sensi dell'art. 17 LEF.

A. — Frau Gander hatte die Pension Roseneegg in Vitznau im Juni 1944 auf zwei Jahre gemietet. Im Oktober 1944 räumte sie die Wohnung und schaffte das Mobiliar nach Muri, Aargau. Der Vermieter Graber stellte beim Betreibungsamte Vitznau ein Retentionsbegehren für den laufenden Mietzins. In einem Beschwerdeverfahren entschied die obere luzernische Aufsichtsbehörde am 2. Januar 1945, das Mobiliar sei wegen heimlicher Fortschaffung zurückzubringen, unter Vorbehalt der Rechte gutgläubiger Dritter nach Art. 284 SchKG.

B. — Als nun das Betreibungsamt Vitznau dasjenige von Muri um Rückschaffung der Möbel ersuchte, sprach die Tochter der Mieterin, Fräulein Gander, das Buffet und