

## 51. Arrêt du 11 février 1896 dans la cause Kolly.

L. Lévy, à Avenches, créancier de F. Mauerhofer, fermier, à Chaudon, a fait saisir, le 11 mai 1895, « les récoltes de l'année courante du domaine tenu à ferme par le débiteur, récoltes en fourrages, graines et pommes de terre, » sous réserve des droits du propriétaire, L. Kolly, à Sainte-Appoline. Ce dernier fit opposition, déclarant être propriétaire des récoltes pendantes et avoir, subsidiairement, un droit de rétention sur ces récoltes. Lévy contesta cette revendication. L'office des poursuites de la Broye, se fondant sur l'art. 107, al. 1, de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, invita Kolly à faire valoir son droit en justice dans les dix jours.

Le 11 juin, Kolly déféra ce prononcé à l'autorité cantonale de surveillance. Dans son mémoire, il expose ce qui suit : 1° Les récoltes pendantes sont immeubles par accession, à teneur de l'art. 419 du Code civil fribourgeois, et appartiennent au propriétaire de l'immeuble. Par conséquent, ce n'était pas Mauerhofer qui, au moment de la saisie, se trouvait en possession des récoltes, mais Kolly, en sa qualité de propriétaire. 2° Mauerhofer n'est d'ailleurs plus le fermier de Kolly. Ainsi, à ce point de vue encore, ce n'est pas Mauerhofer, mais Kolly qui se trouve en possession.

Dans sa réponse, Lévy soutient que :

1° Le bailleur d'un immeuble a un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les lieux loués et qui servent soit à l'arrangement, soit à l'usage de ces lieux. (CO. art. 297 et 294). S'il a peut-être un droit de rétention sur les récoltes entrées dans le bâtiment de la ferme, il n'en a assurément pas sur les récoltes non séparées du sol. 2° L'art. 274 du Code fédéral des obligations, dispose que le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur d'une chose, et l'art. 276 ajoute que le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Or, dès qu'il a délivré la chose, il n'est plus en possession. 3° Il n'existe aucune preuve que Mauerhofer soit simplement domestique de Kolly. Lévy conclut à confirmation du prononcé de l'office.

L'autorité cantonale de surveillance écarta le recours. Elle se fonde sur les considérations suivantes : « En vertu même de la notion du contrat de bail, le fermier est en possession des fleuries du domaine loué. Dès lors, c'est au tiers bailleur à intenter action. Ne peut être prise en considération l'allégation du recourant consistant à dire que Mauerhofer n'est plus fermier, mais simple domestique. »

Kolly a recouru contre cette décision, par l'organe de son avocat : Ce dernier explique que, le 2 juin 1895, lorsqu'il adressa sa revendication à l'office, il ignorait que le bail entre Kolly et Mauerhofer eût été résilié dès le 22 février 1895. Cette date est attestée par Mauerhofer. De plus, une déclaration de l'inspecteur du bétail de Chaudon prouve que le bétail qui se trouve sur le domaine de Kolly est bien la propriété de celui-ci. D'ailleurs, les récoltes non détachées appartiennent au propriétaire du fonds. Enfin, l'art. 312 du Code civil fribourgeois dispose que le fermier n'a pas droit aux fruits pendant lors de la résiliation du bail.

*Statuant sur ces faits et considérant en droit :*

1. — Il n'y a pas lieu de rechercher si le bailleur a un droit de propriété ou de rétention ou tel autre droit sur les récoltes saisies.

La loi fait de la possession le critère d'après lequel l'office doit répartir les rôles dans le procès. Cette répartition, qui d'ailleurs n'a pas dans l'espèce une importance décisive, doit se faire à bref délai. Le législateur n'a pas entendu que le préposé se livrât, à ce propos, à des recherches prolongées et à un examen des questions de droit. Les nécessités pratiques veulent une simple appréciation des faits extérieurs, matériels, à la portée du préposé. Possession, aux termes des art. 106 à 109 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, signifie détention, jouissance directe, appréhension immédiate, domination de fait.

Le critère ainsi défini, il est indiscutable que, du débiteur ou du tiers, du fermier ou du bailleur, c'est le premier qui est en possession des récoltes. C'est lui qui laboure, ensemence, plante, irrigue, surveille, jouit. C'est lui qui touche du plus près à la chose.

2. — Il ne paraît pas que l'on doive attacher d'importance à l'affirmation du recourant selon laquelle Mauerhofer n'est plus son fermier, mais son domestique. Mauerhofer était le fermier de Monney, qui a vendu le domaine à Kolly. Par l'acte de vente, Kolly a été expressément « subrogé aux droits et obligations du vendeur en ce qui concerne le contrat de bail passé avec le fermier. » Depuis la vente, il ne s'est produit aucun fait apparent d'où l'on puisse conclure à une transformation des rapports de Kolly et de Mauerhofer.

Par ces motifs,

La Chambre des poursuites et des faillites  
prononce :

Le recours est écarté.

## 52. Entscheid vom 11. Februar 1896 in Sachen Bovet und Kaufmann.

I. Für eine Forderung des Hans Bovet und des Jos. Kaufmann von 321 Fr. 60 Cts. sind dem Ludwig Strähl-Friedlin vom Betreibungsamt Basel am 11. Dezember 1895 gepfändet worden: verschiedene Mobilien im Schätzungswerte von 45 Fr., eine Liegenschaft Sect. VII Parz. 1448 mit Haus am Eindingerweg und die Mietzinse auf Joh. Güdel im Betrage von 2 Fr. per Woche, auf Jos. Hase im Betrage von 82 Fr. und auf Georg Blanc im Betrage von 70 Fr. per Quartal.

II. Am 17. Dezember 1895 hat sich namens des Schuldners Dr. C. Feigenwinter wegen dieser Pfändung bei der Aufsichtsbehörde über das Betreibungsamt Basel beschwert: Das gepfändete Mobilien sowohl, als die gepfändete Liegenschaft habe Strähl mittelst eines Teils der Entschädigung von 6000 Fr. erworben, die ihm unter Abzug einiger Vorschüsse gemäß Urteil vom 15. Mai 1894 für eine in der Maschinenfabrik Burckhardt erlittene schwere Verfümmelung im Juni 1895 ausgerichtet worden sei. Es seien deshalb sowohl die erwähnten Gegenstände, als die

Erträgnisse der Liegenschaft unpfändbar und dem Schuldner zu belassen.

Die Gläubiger haben sich dem Beschwerdeantrag widersetzt, weil nicht nachgewiesen sei, daß die gepfändeten Gegenstände aus der Unfallentschädigung bezahlt worden seien und weil Art. 92, Ziffer 10 des Betreibungsgesetzes nur die Kapitalbeträge, die für Körperverletzungen geschuldet werden oder ausbezahlt worden sind, nicht aber auch Vermögensgegenstände, die aus der Entschädigung angeschafft worden seien, als unpfändbar erkläre. Zudem sei die Forderung der Gläubiger erst nach dem Bezug der Unfallentschädigung entstanden.

Durch Entscheid vom 31. Dezember 1895 hat die angerufene Aufsichtsbehörde die Beschwerde insofern gutgeheißen, als sie die Pfändung der Liegenschaft und der Mietzinse aufhob. Artikel 92, Ziffer 10 des Betreibungsgesetzes, führt sie aus, sei lediglich eine Reproduktion von Art. 7, Absatz 2 des Fabrikhaftpflichtgesetzes vom 25. Brachmonat 1881. Die erstere Bestimmung enthalte bloß eine extensive Ausdehnung des Geltungsgebietes der letztern, nicht aber eine intensive Erweiterung im Gebiet, wo das Prinzip schon vorher gegolten habe. Nun ergebe sich aus der Entstehungsgeschichte des Art. 7, Absatz 2 des Fabrikhaftpflichtgesetzes, daß der Zweck der Bestimmung der gewesen sei, den Entschädigten im Genusse der erlangten Entschädigung dauernd zu schützen. Auch aus dem Gesetzestext lasse sich ein anderer Inhalt nicht entnehmen, als daß die erhaltenen Werte in jeder Gestalt, in der sie sich noch im Vermögen des Schuldners vorfinden, sowie auch die Erträgnisse dieser Werte unpfändbar sein sollten. Zum gleichen Resultate führe die wirtschaftliche Erwägung, daß die Bestimmung, wenn sie anders ausgelegt würde, unbrauchbar und daß es dem Schuldner unmöglich wäre, die Entschädigung zu fruktifizieren und in arbeitendes Kapital umzusetzen.

Die Aufsichtsbehörde stellt dann fest, daß ein Nachweis des Ankaufs der gepfändeten Möbel aus der Entschädigungssumme fehle, daß dagegen für die Anzahlung von 2500 Fr., die der Schuldner an den Kaufpreis der gepfändeten Liegenschaft geleistet habe, eine andere Quelle, als die Unfallentschädigung nach den Verhältnissen des Schuldners undenkbar sei, so daß die Liegenschaft