

Convention additionnelle

**à la Convention du 6 décembre 1920
entre la Confédération suisse et l'Empire allemand,
concernant les hypothèques suisses avec clause d'or en Allemagne
et certaines catégories de créances en francs
contre les débiteurs allemands**

Conclue le 25 mars 1923

Instruments de ratification échangés le 2 juillet 1923

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1923²

La Confédération suisse

et

l'Empire allemand,

Animés du désir de mettre fin aux difficultés survenues dans l'exécution de la Convention du 6 décembre 1920³ concernant les hypothèques avec clause d'or en Allemagne, ont résolu de conclure la Convention additionnelle suivante et ont nommé à cet effet pour leurs plénipotentiaires:

(Suivent les noms des plénipotentiaires)

Après s'être communiqué leurs pleins pouvoirs, reconnus en bonne et due forme, les plénipotentiaires sont convenus des dispositions suivantes:

Art. 1

La présente Convention (Convention additionnelle) s'applique aux hypothèques avec clause d'or mentionnées à l'article 1 de la Convention du 6 décembre 1920⁴ (Convention principale), pour autant que le créancier a remis à son débiteur la déclaration prévue à l'article 2 lit. c de la Convention principale.

La remise de la déclaration prévue à l'article 2, lit. c, de la Convention principale peut encore intervenir pendant un délai de trois mois dès l'entrée en vigueur de la Convention additionnelle. Elle n'aura alors d'effet que si le créancier formule simultanément une demande d'inscription, au sens de l'article 11, alinéa 1.

La validité de la déclaration remise après l'entrée en vigueur de la Convention additionnelle ne dépend pas de l'observation de ce délai de trois mois, lorsqu'il s'agit d'hypothèques avec clause d'or grevant des immeubles destinés à l'agriculture et

RS 11 773

¹ Le texte original est publié, sous le même chiffre, dans l'édition allemande du présent recueil.

² Les art. 1^{er} al. 2, 8 al. 2, 11 al. 2, 23 al. 3 et 24 sont toutefois entrés en vigueur le 2 juillet 1923 (v. l'art. 30 al. 2 de la présente conv.).

³ RS 0.211.422.913.6

⁴ RS 0.211.422.913.6

situés dans des arrondissements communaux attenants à la frontière suisse-, les deux Gouvernements s'entendront pour désigner chacun de ces arrondissements.

La validité des déclarations déjà remises ou à remettre ne dépend pas de la légalisation des signatures qui y sont apposées.

Art. 2

Ne sont considérées comme hypothèques avec clause d'or, au sens de l'article 1 de la Convention principale, que les hypothèques avec clause d'or qui appartenaient, au 31 juillet 1914, à un créancier de nationalité suisse ayant, à cette date, son domicile en Suisse, ou à une personne juridique dont le siège principal était en Suisse, à cette époque, sans qu'il y ait lieu de rechercher au profit de quel créancier l'hypothèque a été constituée à l'origine.

Pour l'application de la Convention principale et de la Convention additionnelle, il n'y a pas à distinguer selon que le propriétaire de l'immeuble grevé est ou non, en même temps, personnellement tenu de la dette hypothécaire.

Art. 3

La Convention principale et la Convention additionnelle s'appliqueront aux hypothèques avec clause d'or qui ont été prorogées après le 31 juillet 1914, à moins qu'il ne soit incontestablement établi que, lors de la prorogation, les parties sont convenues de supprimer la clause d'or.

La clause d'or ne doit notamment pas être considérée comme supprimée lorsque l'hypothèque a été prorogée, sans qu'il ait été fait mention de la clause d'or, soit par une simple référence aux «conditions antérieures», soit sans une référence de ce genre.

Art. 4

Sont aussi considérées comme hypothèques avec clause d'or, au sens de la Convention principale et de la Convention additionnelle, les hypothèques pour lesquelles il a été simultanément convenu, dans le contrat de prêt, de la clause d'or et d'une clause de garantie de cours, de telle manière que, si le cours du mark allemand devait, au jour du paiement de la somme due au lieu d'exécution, être inférieur au cours du mark allemand au jour du versement du prêt, le débiteur soit tenu de rembourser à son créancier, jusqu'à un montant maximum, les pertes résultant de la différence des cours (clause de garantie de cours limitée).

La Convention principale et la Convention additionnelle s'appliquent également aux hypothèques où la clause d'or est jointe à une clause de garantie de cours illimitée, pour autant qu'elles appartiennent à des créanciers que le Gouvernement suisse désignera expressément au Gouvernement allemand.

La déclaration prévue à l'article 2, lit. c, de la Convention principale est considérée comme donnée dans la forme prescrite pour les hypothèques avec clause d'or, mentionnées à l'alinéa 2.

Pour les hypothèques avec clause d'or et clause de garantie de cours limitée, le créancier n'a droit qu'à la moitié des intérêts fixés aux articles 18 et 19.

Dans les litiges auxquels a donné l'applicabilité de la Convention principale, à raison de la présence d'une clause d'or jointe à une clause de garantie de cours limitée, l'action judiciaire est censée retirée avec l'assentiment du défendeur. Les frais sont réglés conformément aux dispositions de l'article 24.

Art. 5

Si les relations juridiques entre le créancier et le propriétaire foncier ou entre le créancier et le débiteur personnel ont fait l'objet, sur des points essentiels, d'arrangements spéciaux, soit indépendants, soit en corrélation avec la Convention principale, ces arrangements continueront à rester en vigueur; la Convention additionnelle, toutes stipulations contraires des parties étant réservées, ne s'applique pas dans ces cas, à l'exception des dispositions des articles 13 et 14 sur le consentement des autorités à l'inscription et les frais de cette dernière.

En cas de différends entre les intéressés sur la question de savoir si les relations juridiques ont fait l'objet d'arrangements portant sur des points essentiels, l'office fiduciaire, à la demande des deux parties, décide en qualité de tribunal arbitral. Sa décision est définitive. Si les deux parties ne parviennent pas à s'entendre pour soumettre leur différend à un tribunal arbitral, elles pourront faire appel aux tribunaux ordinaires.

Art. 6

Une dette foncière en francs suisses sera inscrite au registre foncier pour le créancier de l'hypothèque avec clause d'or (dette foncière au profit du créancier). Le montant de cette dette se calcule en convertissant en francs suisses la valeur en marks de l'hypothèque avec clause d'or, sur la base d'un cours de 100 marks = 123,45 francs. La dette foncière au profit du créancier est inscrite, pour le montant en marks de l'hypothèque avec clause d'or, avant les droits postérieurs en rang à cette hypothèque.

La dette foncière au profit du créancier porte intérêts conformément aux articles 18 et 19; ces intérêts ne dépasseront pas toutefois ceux convenus pour l'hypothèque avec clause d'or.

L'hypothèque avec clause d'or doit être au moment de l'inscription de la dette foncière au profit du créancier. Cette radiation, sous réserve de la disposition de l'article 23, entraîne l'extinction de la dette personnelle garantie par l'hypothèque avec clause d'or, qu'elle ait été assumée par le propriétaire de l'immeuble ou par des tiers. Les cautionnements prennent fin, les sûretés sont libérées et les autres hypothèques constituées pour garantir la dette doivent être radiées, à la seule demande du propriétaire de l'immeuble grevé.

Art. 7

Une dette foncière en francs suisses sera inscrite au registre foncier au nom du propriétaire de l'immeuble (dette foncière au profit du propriétaire); elle ne portera pas intérêt et sera égale en rang à la dette foncière au profit du créancier.

La dette foncière au profit du propriétaire s'élève à:

- a. 10 pour cent du montant de la dette foncière au profit du créancier lorsqu'il s'agit d'hypothèques avec clause d'or de 700 000 marks et plus, qui grèvent des immeubles utilisés en majeure partie pour l'industrie et devant être désignés de commun accord par les deux Gouvernements, ainsi que des immeubles destinés à l'agriculture et mentionnés à l'article 1, al. 3,
- b. 20 pour cent du montant de la dette foncière au profit du créancier lorsqu'il s'agit d'autres hypothèques avec clause d'or.

Art. 8

Si une autre hypothèque a un rang égal à l'hypothèque avec clause d'or, une partie de la dette foncière au profit du propriétaire sera inscrite après la dette foncière au profit du créancier. Cette partie correspondra à la proportion qui existe entre la valeur de l'hypothèque en rang égal, d'une part, et les montants additionnés de l'hypothèque avec clause d'or et de l'hypothèque en rang égal, d'autre part.

Le terme de l'hypothèque en rang égal ne peut pas être prolongé. Lorsque le remboursement de l'hypothèque en rang égal dépend d'une dénonciation, l'échéance sera fixée au plus prochain terme pour lequel la dénonciation peut être donnée, que cette dernière soit effectivement intervenue ou non.

Si l'hypothèque en rang égal est radiée, le propriétaire foncier pourra, à sa seule demande, faire inscrire au registre foncier que la dette foncière à son profit a, pour tout son montant, un rang égal à la dette foncière au profit du créancier.

Art. 9

Les dettes foncières au profit du créancier et au profit du propriétaire sont en rang égal, lorsqu'elles proviennent de plusieurs hypothèques avec clause d'or, au sens de la Convention principale et de la Convention additionnelle, grevant un même immeuble.

Art. 10

Le propriétaire de l'immeuble devra, dans un délai de six mois à partir de l'inscription de la dette foncière au profit du créancier et de la dette foncière au profit du propriétaire, provoquer la radiation des charges foncières, hypothèques dettes foncières et rentes foncières, postérieures en rang à l'ancienne hypothèque avec clause d'or, ou établir que les intéressés consentent à ce que la dette foncière au profit du créancier prenne rang, pour son montant intégral, avant ces droits; il devra alors se procurer également tous les documents nécessaires à l'inscription au registre foncier.

Si le propriétaire de l'immeuble ne remplit pas cette obligation, la dette foncière au profit du propriétaire sera radiée à la demande du créancier.

Art. 11

L'inscription de la dette foncière au profit du créancier et la radiation de l'hypothèque avec clause d'or, ainsi que l'inscription de la dette foncière au profit du propriétaire, peuvent intervenir, à la seule demande du créancier ou du propriétaire de l'immeuble. Le créancier ne peut demander l'inscription de la dette foncière à son profit sans qu'il soit procédé en même temps à l'inscription de la dette foncière au profit du propriétaire et à la radiation de l'hypothèque avec clause d'or; le propriétaire ne peut demander l'inscription de la dette foncière à son profit sans qu'il soit procédé en même temps à l'inscription de la dette foncière au profit du créancier.

Si la demande d'inscription de la dette foncière n'a pas été formulée dans un délai de trois mois après l'entrée en vigueur de la Convention additionnelle, le débiteur personnel qui n'est pas en même temps propriétaire de l'immeuble grevé peut, dans un nouveau délai de trois mois, exiger du créancier qu'il formule sa demande d'inscription.

Art. 12

Une lettre de dette foncière est délivrée au créancier. Le créancier acquiert la dette foncière dès le moment où elle est inscrite au registre foncier.

Il n'y a pas lieu à délivrance d'une lettre pour la dette foncière au profit du propriétaire.

La dette foncière au profit du propriétaire ne peut pas être transformée en hypothèque. En cas de transfert de propriété, la dette foncière au profit du propriétaire passe, de plein droit, au nouveau propriétaire de l'immeuble. Le consentement du Gouvernement de l'Empire ou d'une autorité désignée par lui est nécessaire à la cession de la dette foncière au profit du propriétaire sans l'aliénation simultanée de la propriété de l'immeuble. Il en est de même pour la constitution en gage de cette dette foncière. Les restrictions ainsi apportées à la libre disposition de la dette foncière au profit du propriétaire doivent être mentionnées au registre foncier.

Art. 13

Le consentement des autorités centrales des Etats particuliers prévu aux §§ 1 à 3 de l'ordonnance allemande concernant l'inscription d'hypothèques en monnaies étrangères, du 13 février 1920, ainsi que celui des ayants droit, en rang égal ou postérieur, n'est pas nécessaire à l'inscription des dettes foncières au profit du créancier et au profit du propriétaire. Une autorisation officielle n'est pas nécessaire non plus lorsque le créancier acquiert l'immeuble au cours d'une exécution forcée.

Art. 14

Les taxes perçues pour l'inscription de la dette foncière au profit du créancier, la radiation de l'hypothèque avec clause d'or et l'inscription de la dette foncière au profit du propriétaire, ainsi que pour les actes judiciaires rendus nécessaires, ne dépasseront pas, abstraction faite des débours, le $\frac{1}{10}$ du tarif. Pour les établir, on calculera le franc suisse au cours de 100 francs = 81 marks. Les frais des autorités chargées de la tenue du registre foncier sont répartis entre le créancier et le propriétaire en proportion de la dette foncière au profit du créancier et de la dette foncière au profit du propriétaire; chaque intéressé supporte les autres frais.

Art. 15

Le créancier ne peut pas dénoncer la dette foncière constituée à son profit avant le terme prévu à l'article 2, lit. a, de la Convention principale. La dette foncière au profit du créancier arrive à échéance à l'expiration de ce délai, sans qu'une dénonciation soit nécessaire.

Si le créancier n'est pas entièrement remboursé dans ce délai, il a le droit de proroger le terme par une déclaration unilatérale adressée au propriétaire. Il aura le même droit aux échéances suivantes.

Le propriétaire a, en tout temps, le droit de s'acquitter partiellement ou totalement de la dette foncière au profit du créancier.

Art. 16

La dette foncière au profit du propriétaire ne vient pas à échéance tant et aussi longtemps qu'un délai est accordé pour le paiement de la dette foncière au profit du créancier.

Art. 17

Le bénéficiaire d'une charge foncière, d'une hypothèque, d'une dette foncière ou d'une rente foncière, postérieure en rang à l'hypothèque avec clause d'or, ne peut pas demander des mesures d'exécution forcée sur l'immeuble, tant que la dette foncière au profit du créancier n'a pas pris rang avant ces droits, conformément à l'article 10, al. 1.

Le créancier de la dette foncière au profit du propriétaire ne peut provoquer des mesures d'exécution forcée sur l'immeuble tant que la dette foncière au profit du créancier n'est pas remboursée. Il en est de même pour tous ceux qui possèdent un droit de gage ou d'usufruit sur la dette foncière au profit du propriétaire, ou qui, pour un autre motif, seraient fondés à faire valoir des droits résultant de la dette foncière au profit du propriétaire.

Art. 18

Les intérêts de la dette foncière au profit du créancier se montent au moins

- a. à $\frac{1}{3}$ pour cent en francs suisses pour les dettes foncières au profit du créancier désignées à l'article 7, al. 2, lit. a. A partir du 1^{er} janvier 1928, ce taux s'élèvera à $\frac{1}{2}$ pour cent en francs suisses. Les intérêts pourront être payés en marks papier. Le change sera calculé sur la base du cours du mark en Suisse, d'après les cotes de la Banque nationale suisse, au jour précédant celui du paiement,
- b. au quadruple des intérêts simples de l'hypothèque avec clause d'or en marks papier, pour toutes les autres dettes foncières au profit du créancier (article 7, al. 2, lit. b). Demeure réservé le droit du créancier de demander éventuellement une indemnité pour pertes de change, en cas de retard dans le paiement des intérêts.

Le montant maximum des intérêts est indiqué à l'article 6, al. 2.

Art. 19

L'intérêt normal de la dette foncière au profit du créancier se monte à

- a. 90 pour cent du produit net de l'immeuble pour les dettes foncières au profit du créancier, mentionnées à l'article 7, al. 2 lit. a,
- b. 80 pour cent du produit net de l'immeuble pour toutes les autres dettes foncières au profit du créancier (article 7, al. 2, lit. b).

Art. 20

Le rendement net de l'immeuble sera calculé sur la base de ce que l'immeuble peut normalement produire.

Le loyer brut ou le fermage brut servira de base pour le calcul du rendement net des immeubles locatifs ou destinés au fermage. Si le loyer ou le fermage est inférieur aux loyers ou fermages qui pourraient être obtenus par une exploitation faite avec prévoyance, ces derniers serviront de base de calcul. Devront être déduits du loyer brut ou du fermage brut les impôts et autres taxes publiques prélevées sur l'immeuble, les dépenses nécessaires à l'entretien et aux réparations, ainsi que les intérêts pour des charges foncières antérieures en rang.

Si le propriétaire utilise lui-même partiellement ou intégralement l'immeuble, le rendement net de ce dernier se calculera d'après le loyer ou le fermage qui pourrait être obtenu d'un tiers ensuite d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme conclu avec prévoyance.

Pour les immeubles aménagés en vue de l'exploitation d'une industrie spéciale (par ex., des fabriques, des hôtels, des grands magasins, des domaines agricoles), le rendement net se calculera, dans chaque cas en particulier, d'après les principes en usage pour ces immeubles. Le produit net ne peut, en aucun cas, être inférieur à la somme qui pourrait être atteinte par un bail à loyer ou à ferme conclu avec pré-

voyance, en vue d'une utilisation de longue durée de l'immeuble par une industrie de même nature.

Art. 21

L'office fiduciaire fixera le produit net de l'immeuble, si les intéressés ne peuvent s'entendre sur ce point. Il peut recourir à des experts consciencieux et impartiaux, chacun des Etats contractants supportera la moitié des frais d'expertise,

La fixation du rendement net aura lieu chaque année. Le rendement des immeubles mentionnés à l'art. 7, al. 2, lit. a, fera toujours l'objet d'une fixation spéciale. Pour les immeubles mentionnés à l'art. 7, al. 2, lit. b, la fixation du rendement net pourra avoir lieu d'une manière générale pour certaines catégories d'immeubles de même nature, à moins que le créancier ou le propriétaire ne demande à l'Office fiduciaire, jusqu'au 31 janvier de chaque année, de procéder à la détermination du produit net de l'immeuble.

Pour l'année 1923, la fixation du rendement n'aura lieu que dans les cas où le créancier le demande expressément.

Art. 22

Tout propriétaire de l'immeuble grevé de la dette foncière au profit du créancier est personnellement tenu du paiement des intérêts échus pendant la durée de son droit de propriété.

Les intérêts dus sont définitivement payés par un versement conforme aux art. 18 et 19.

Art. 23

Les arrérages des intérêts et des intérêts supplémentaires de l'hypothèque avec clause d'or, dus au 31 décembre 1922 sur la base de la Convention principale, devront être payés, dans les cas mentionnés à l'art. 7, al. 2, lit. a, conformément aux dispositions de l'annexe 1, ch. 1, de la Convention principale, et, dans les cas mentionnés à l'art. 7, al. 2, lit. b, en marks papier à concurrence du montant quadruple des intérêts simples de l'hypothèque avec clause d'or, et sans tenir compte du cours du change du mark en franc suisse, Le paiement de ces montants éteint définitivement la dette résultant d'intérêts arriérés. Le débiteur qui s'est trouvé en demeure, avant la mise en vigueur de la Convention additionnelle, ne doit pas des dommages-intérêts de ce chef.

Le remboursement des intérêts et des intérêts supplémentaires, payés avec ou sans réserve, de plein gré ou ensuite d'exécution forcée, ne peut pas être demandé. Il en est de même en cas d'exécution forcée sur la base d'un jugement provisoirement exécutoire.

Les arrérages des intérêts et des intérêts supplémentaires qui, à teneur des al. 1 et 2, doivent encore être payés, seront versés, pour une moitié, à l'expiration de trois mois au plus tard après l'entrée en vigueur de la Convention additionnelle, et, pour l'autre moitié, à l'expiration de six mois au plus tard après l'entrée en vigueur de cette

même Convention. Si le paiement de la première moitié n'intervient pas dans le délai fixé, la somme totale vient à échéance avec une majoration de 25 pour cent du total de la dette arriérée. Si la première moitié de la dette est payée dans le délai voulu, mais non pas la seconde, celle-ci sera augmentée d'un supplément de 50 pour cent de la dette arriérée. Sont réservés tous droits résultant de dommages-intérêts pour cause de demeure.

Art. 24

Pour la fixation des frais dans des litiges juridiques pendant devant les tribunaux au sujet d'hypothèques avec clause d'or, mais liquidés par la Convention additionnelle, la valeur litigieuse sera établie sur la base de la valeur nominale du mark. Dans ce cas, les francs suisses seront calculés au taux de 100 francs = 81 marks. Il n'y aura pas lieu de prélever des débours et frais judiciaires. Chaque partie supportera ses propres frais extrajudiciaires; les avances faites aux avocats conformément au tarif de leurs émoluments ne seront pas remboursées.

Toutes mesures d'exécution forcée en cours seront retirées; des débours et frais judiciaires ne seront pas prélevés. Chaque partie supportera ses propres frais extrajudiciaires.

Si des litiges sont introduits en justice, après l'entrée en vigueur de la Convention additionnelle, la valeur litigieuse sera calculée d'après les prescriptions en vigueur. Elle ne pourra cependant excéder le montant de la demande en justice calculé au moment de la fixation des frais et ne dépassera pas les $\frac{5}{6}$ ni, dans les cas prévus à l'art. 7, al. 2, lit. a, les $\frac{10}{11}$ de la valeur imposable de l'immeuble.

Art. 25

En cas d'exécution forcée, on appliquera, pour les dettes foncières au profit du créancier et les dettes foncières au profit du propriétaire, les dispositions des §§ 5 à 11 de l'ordonnance allemande concernant l'inscription d'hypothèques en monnaies étrangères du 13 février 1920. Ces dispositions font partie intégrante de la Convention additionnelle.

Art. 26

Le propriétaire est tenu de pourvoir à ce que l'immeuble et ses accessoires soient assurés d'une manière suffisante contre le risque d'incendie et d'en fournir la preuve au créancier s'il le demande.

Les dispositions du § 1134 du Code civil allemand sont applicables au propriétaire qui ne remplit pas cette obligation.

Art. 27

Le paiement du capital, des intérêts arriérés ainsi que des intérêts futurs de toutes les hypothèques avec clause d'or ou des dettes foncières au profit du créancier comprises dans la Convention principale ainsi que dans la Convention additionnelle sera

libre de tous impôts ou charges, présents et futurs, perçus par l'Empire allemand, les Etats particuliers et les communes, pour autant que le créancier a son siège (domicile principal ou établissement principal) en Suisse. En outre, ces hypothèques avec clause d'or et ces dettes foncières au profit du créancier sont libres de tous impôts spéciaux sur le placement des capitaux étrangers en Allemagne.

Ces exemptions ne s'étendent pas aux impôts personnels généraux, notamment à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur les corporations, qui seront prélevés en Allemagne.

Art. 28

L'office fiduciaire (art. 5, al. 2, et art. 21) se compose de deux membres; chaque Gouvernement en nomme un.

Le créancier et le propriétaire de l'immeuble sont obligés de fournir, à la demande de l'office fiduciaire, toutes informations conformes à la vérité, ainsi que de lui soumettre tous les livres d'affaires et les actes concernant l'immeuble. En cas de refus, l'office fiduciaire peut prendre sa décision, sur la base des pièces et déclarations unilatérales de la partie diligente. Les autorités des Etats contractants sont tenues de fournir à l'office fiduciaire toutes informations nécessaires à l'accomplissement de ses tâches.

L'office fiduciaire établit, avec l'approbation des deux Gouvernements, les règlements nécessaires à la liquidation des affaires qui lui sont confiées et à la procédure à observer.

Les décisions de l'office fiduciaire sont définitives; elles doivent être brièvement motivées.

Art. 29

Les contestations entre les Etats contractants sur l'interprétation de la Convention principale ou de la Convention additionnelle seront liquidées conformément au traité d'arbitrage et de conciliation du 3 décembre 1921⁵.

Art. 30

Cette Convention additionnelle sera ratifiée. Les instruments de ratification seront échangés à Berne aussi prochainement que possible.

La Convention additionnelle entre en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 1923. Cependant pour l'application des articles 1, al. 2, 8, al. 2, 11, al. 2, 23, al. 3, et 24, la Convention additionnelle entrera en vigueur au jour de l'échange des instruments de ratification.

Les versements effectués, conformément à la Convention principale, après le 1^{er} janvier 1923, en paiement d'intérêts échus depuis cette date, seront imputés sur les intérêts venant à échéance postérieurement, pour autant qu'ils dépassent les intérêts dus d'après la Convention additionnelle.

⁵ RS 0.193.411.36

En foi de quoi, les plénipotentiaires ont signé la présente Convention et y ont apposé leurs sceaux.

Dressé en double original à Munich, le vingt cinq mars mil neuf cent vingt-trois (25 mars 1923).

Sauser-Hall
G. Bachmann
Koenig
Dietler
Dr. H. Müller

Rheinboldt

