

# **FR\_GERICHTE 105 2010 169 vom 19. Januar 2011**

FR Kantonsgericht, 2011-01-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_105\\_2010\\_169](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_105_2010_169)

FR: FR\_GERICHTE 105 2010 169 du 19 janvier 2011

IT: FR\_GERICHTE 105 2010 169 del 19 gennaio 2011

## **Regeste**

Arrêt de la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal | Betreuung auf Pfändung (Art. 89-150 SchKG)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Toute mesure du gérant légal peut faire l'objet d'une plainte à l'autorité de surveillance au sens de l'article 17 LP. Tel est en particulier le cas de toutes les mesures qui ont pour destinataires les parties à la procédure (droit du débiteur d'occuper l'immeuble, droit des créanciers à des versements d'acomptes). La plainte est ouverte

- 3 - aux parties à la procédure, à l'exclusion de tiers qui ne sont pas protégés par l'ORFI. Les rapports entre le gérant légal et les locataires ou l'entrepreneur mandaté pour les travaux relèvent des juridictions civiles ordinaires ou spécialisées comme le tribunal des baux (SYLVAIN MARCHAND, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, 14<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 23; VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP: indisponibilité et gérance légale, Zurich 2006, n. 653 p. 174). En l'espèce, la voie de la plainte n'est pas ouverte aux recourants qui, en leur qualité de locataires, ne sont pas parties à la procédure de poursuite. La plainte est dès lors irrecevable.

### **E. 2**

Au demeurant, même recevable, elle aurait dû être rejetée. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, l'office doit, si le créancier gagiste poursuivant exige que la saisie s'étende aux loyers et fermages (art. 806 CC), s'informer, dès la réception de la réquisition de poursuite, des baux à loyer ou à ferme qui peuvent exister sur l'immeuble et inviter immédiatement les locataires et fermiers à payer désormais en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance en les avertissant que sinon ils s'exposent à devoir payer deux fois (art. 91 al. 1 ORFI). Le formulaire ORFI 5 que l'office utilise à cet effet mentionne que "les arrangements qui ont pu être conclus au sujet de loyers (fermages) non encore échus sont sans valeur" (cf. annexe no 3 aux observations de l'OP du 28 octobre 2010). Cette mention s'inspire de l'art. 806 al. 3 CC, aux termes duquel les actes juridiques du propriétaire relativement à des loyers ou des fermages non échus, ou la saisie de ces prestations par d'autres créanciers, ne sont pas opposables au créancier qui a poursuivi en réalisation de son gage avant l'époque où loyers et fermages sont devenus exigibles. Par conséquent, dans le cadre de la procédure de poursuite, l'office ne pouvait pas tenir compte de l'arrangement conclu entre les locataires et les propriétaires au sujet du loyer.

### **E. 3**

Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens. **l a C h a m b r e a r r ê t e** : I. La plainte est irrecevable. II. Il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 19 janvier 2011 La Greffière : Le Président : Communication.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.