

# FR\_GERICHTE 105 2019 200 vom 7. September 2020

FR Kantonsgericht, 2020-09-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_105\\_2019\\_200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_105_2019_200)

FR: FR\_GERICHTE 105 2019 200 du 7 septembre 2020

IT: FR\_GERICHTE 105 2019 200 del 7 settembre 2020

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1.1

A titre liminaire, il se justifie, à des fins d'économie de procédure, de joindre les causes n° 105 2019 200, 201 et 202 et de statuer en un seul et même arrêt, dès lors que les plaintes opposent les mêmes parties sur la base d'un même complexe de faits.

### E. 1.2

Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 al. 1 LP). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). En l'espèce, les deux plaintes du 25 novembre 2019 ont été déposées en temps utile. Motivées et dotées de conclusions, elles sont recevables en la forme.

### E. 2

Dans sa décision du 14 novembre 2019, l'Office des poursuites de la Veveyse a, d'une part, rejeté la requête de la société B. \_\_\_\_\_ SA de mettre sous la garde de l'office les bien inventoriés et, d'autre part, interdit à la société A. \_\_\_\_\_ SA de déménager les objets inventoriés, sous peine de sanctions pénales.

### E. 2.1

Dans sa plainte relative à cette décision, la plaignante requérait l'autorisation de déménager, sous le contrôle de l'Office des poursuites, les objets portés aux inventaires n° hhh, iii, jjj et kkk dans les locaux qu'elle exploitera à la route O. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_. Or, les parties s'accordent pour dire que les locaux à la route F. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_ ont été vidés et les objets inventoriés le 2 juillet 2019 déménagés dans les nouveaux locaux de la plaignante. Dans la mesure où elle concluait à l'autorisation d'effectuer ce déménagement, la plainte du 25 novembre 2019 est par conséquent devenue sans objet.

### E. 2.2

Dans la mesure où elle conclut à l'annulation complète de la décision du 14 novembre 2019, et dès lors que cette décision comporte une interdiction de déménager sous la menace de sanctions pénales, la plaignante conserve un intérêt à ce qu'il soit statué sur sa plainte. Selon l'arrêt de la Chambre de céans du 13 septembre 2019, les inventaires dressés le 2 juillet 2019, sur requête de la créancière poursuivante, devaient protéger la requérante dans

son droit de rétention pour des créances alléguées de loyers échus et courants pour un montant total de CHF 75'422.50. Dite mesure a porté sur divers objets, estimés à CHF 2'201.- au total [CHF 1'603.- (inventaire n° hhh) + CHF 561.- (inventaire n° iii) + CHF 37.- (inventaire n° jjj) + CHF 0.- (inventaire n° kkk)]. La prise d'inventaire a été validée par les trois commandements de payer notifiés à la débitrice poursuivie le 15 juillet 2019 (poursuites n° ll, mmm et sss), lesquels ont été frappés d'opposition totale, opposition qui n'a pas été levée. Dans son arrêt du 13 septembre 2019, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 2020, la Chambre de céans a relevé que la seule critique de la plaignante à l'égard des inventaires précités consistait à alléguer qu'elle n'a aucune dette de loyer dès lors que les parties ne seraient prétendument plus liées par un contrat de bail, alors qu'il ressortait du dossier de la cause que la plaignante a contesté la résiliation des baux, qu'elle reconnaît dans le cadre de la procédure en

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 question une créance de loyers de CHF 30'169.- à tout le moins et que cette procédure est encore pendante, et que cette critique n'avait pas sa place dans une procédure de plainte, mais devait être invoquée dans le cadre de la procédure d'opposition. Dans la présente procédure, la plaignante conteste toujours être débitrice de la société B. \_\_\_\_\_ SA, mais elle ne se prévaut plus de ce fait ni ne requiert la nullité ou l'annulation des inventaires précités. Elle allègue en revanche qu'elle était tenue de libérer les locaux à la route F. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_ avec effet au 30 novembre 2019. Cet état de fait est confirmé par un courrier du mandataire de la bailleuse du 8 novembre 2019 (pièce 2 de la plaignante) et un courrier de la régie immobilière en charge des locaux du 19 novembre 2019 (pièce 9 de la plaignante). Cette nouvelle situation de fait modifie la situation de droit. En effet, selon la jurisprudence, en cas de prise d'inventaire pour sauvegarder un droit de rétention (art. 283 LP), des mesures de sûreté par application analogique de l'art. 98 al. 3 LP peuvent certes être ordonnées aussi longtemps que l'opposition éventuelle dans la poursuite en réalisation de gage n'a pas été levée et la réalisation de gage requise. Sont cependant réservés les cas où le locataire fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion définitive et exécutoire, ainsi que les cas où on est en présence d'objets très périssables ou dispendieux à conserver (cf. ATF 127 III 111 consid. 3a / JdT 2001 II 22). Il convient de se demander ce qu'il en est lorsque, comme en l'espèce, les deux parties, le bailleur et le locataire, s'accordent sur le fait que ce dernier est tenu de quitter les locaux afin de permettre au premier de disposer des locaux et de les relouer à un tiers. Force est de constater que, dans un tel cas, l'impossibilité de placer les objets inventoriés sous la garde de l'Office des poursuites, conjuguée à l'interdiction faite au locataire de les déménager, conduit à un blocage total, blocage qui porte préjudice aux deux parties. En effet, le bailleur se retrouve dans l'impossibilité de disposer des locaux alors même que le locataire et lui-même constatent la fin du bail, pour quelque raison que ce soit. Et le locataire est dans l'impossibilité matérielle d'obéir à l'injonction de libérer les locaux. Compte tenu de ce qui précède, il y aurait lieu de revenir sur le consid. 2.5 de l'arrêt de la Chambre de céans du 13 septembre 2019 dans la procédure 105 2019 103 & 112 et d'autoriser l'Office des poursuites à prendre sous sa garde les objets qui sont concernés par les inventaires n° hhh, iii, jjj et kkk. Dans la mesure où lesdits objets ont entretemps été déménagés, il n'est cependant plus possible d'agir ainsi. En outre, la plaignante ne pouvait être autorisée à déménager les objets portés aux dits inventaires dans les locaux qu'elle exploitera à la route O. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_. En effet, un tel déménagement rendrait illusoire le droit de rétention de la bailleuse, dès lors que la plaignante pourrait alors en disposer, d'une part, et que les objets inventoriés seraient soumis au risque de faire l'objet

d'un nouveau droit de rétention en faveur d'un nouveau bailleur, d'autre part. Dans ces conditions, c'est à bon droit que l'Office des poursuites a interdit à la plaignante de procéder au déménagement des objets inventoriés. La plainte doit être rejetée et la décision attaquée confirmée sur ce point.

### **E. 2.3**

Dans la mesure où le présent arrêt statue sur les conclusions prises par la plaignante en lien avec la décision de l'Office des poursuites du 14 novembre 2019, sa requête d'effet suspensif y relative est sans objet.

### **E. 3**

Les commandements de payer n° ccc, ddd et rrr ayant été retirées par courrier de la créancière à l'Office des poursuites de la Veveyse du 13 décembre 2019, la plainte y relative, qui concluait à

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 leur nullité, subsidiairement à leur annulation, est devenue sans objet. Il convient d'en prendre acte.

### **E. 4**

Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP). la Chambre arrête : I. Les causes n° 105 2019 200, 201 et 202 sont jointes. II. La plainte relative à la décision de l'Office des poursuites du 14 novembre 2019 (105 2019 200) est rejetée, dans la mesure où elle n'est pas devenue sans objet. III. La requête d'effet suspensif (105 2019 201) est sans objet. IV. Il est pris acte que la plainte relative aux commandements de payer n° ccc, ddd et rrr de l'Office des poursuites de la Veveyse (105 2019 202) est sans objet. V. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens. VI. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent sa notification. 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 7 septembre 2020/dbe La Présidente : Le Greffier :

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