



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00  
tribunalcantonal@fr.ch  
www.fr.ch/tc

105 2019 200  
105 2019 201  
105 2019 202

## **Arrêt du 7 septembre 2020**

### **Chambre des poursuites et faillites**

#### Composition

Présidente : Catherine Overney  
Juges : Dina Beti, Markus Ducret  
Greffier : Ludovic Farine

#### Parties

**A. \_\_\_\_\_ SA, plaignante**, représenté par Me Alain Ribordy, avocat

contre

**L'OFFICE DES POURSUITES DE LA VEVEYSE, autorité intimée**

et

**B. \_\_\_\_\_ SA, intéressée à la procédure**, représentée par Me Jean-Marc Reymond, avocat

#### Objet

Prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention (art. 283 LP)

Plaintes du 25 novembre 2019 contre la décision de l'Office des poursuites de la Veveyse du 14 novembre 2019 et les commandements de payer n° ccc, ddd et eee

## considérant en fait

A. Il ressort de la décision rendue le 13 septembre 2019 par la Chambre de céans en les causes 105 2019 103 & 112, que la société A. \_\_\_\_\_ SA – en qualité de locataire – et la société B. \_\_\_\_\_ SA – en qualité de bailleuse – ont conclu plusieurs contrats de bail à loyer portant sur différents locaux commerciaux sis à la route F. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_. Le 16 octobre 2018, la bailleuse a résilié les baux en question avec effet au 30 novembre 2018. La locataire a contesté cette résiliation devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer des districts du Sud. Cette procédure est toujours pendante à l'heure actuelle.

Le 20 juin 2019, la société B. \_\_\_\_\_ SA a requis la prise d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention à l'encontre de la société A. \_\_\_\_\_ SA auprès de l'Office des poursuites de la Veveyse. L'inventaire a été exécuté le 25 juin 2019 et l'Office des poursuites a établi les procès-verbaux d'inventaire n° hhh, iii, jjj et kkk en date du 2 juillet 2019, qu'il a ensuite communiqués aux parties. Le 10 juillet 2019, B. \_\_\_\_\_ SA a introduit les poursuites n° III, mmm et nnn en validation d'inventaire auprès de l'Office des poursuites. Le 15 juillet 2019, les trois commandements de payer y relatifs ont été notifiés à la société A. \_\_\_\_\_ SA, laquelle y a formé opposition totale le même jour. La procédure de mainlevée de cette opposition s'est achevée par décision du 20 avril 2020, par laquelle la requête de mainlevée de l'opposition a été rejetée, frais et dépens à charge de B. \_\_\_\_\_ SA.

Par plaintes des 5 et 17 juillet 2019, la locataire poursuivie a conclu à ce que la nullité des inventaires et des commandements de payer soit constatée. Par arrêt du 13 septembre 2019 (procédure 105 2019 103 & 112), la Chambre de céans a rejeté ces plaintes dans la mesure de leur recevabilité. A. \_\_\_\_\_ SA a porté la cause par-devant le Tribunal fédéral (procédure 5A\_764/2019). La procédure de recours s'est achevée par arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 2020, rejetant le recours dans la mesure de sa recevabilité.

B. Par courrier du 8 novembre 2019, B. \_\_\_\_\_ SA a informé l'Office des poursuites que la locataire avait fait l'objet d'une procédure administrative pour occupation illicite des locaux qu'elle louait à la route F. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_ et que, dans ce cadre, elle avait obtenu un ultime délai au 30 novembre 2019 pour évacuer lesdits locaux. Elle demandait par conséquent à l'Office des poursuites de prendre les objets inventoriés sous sa garde pour sauvegarder le droit de rétention de la bailleuse. Le 12 novembre 2019, A. \_\_\_\_\_ SA s'est opposée à cette requête et a demandé à l'Office des poursuites l'autorisation de déménager, sous le contrôle de l'Office des poursuites, les objets inventoriés dans les locaux qu'elle entendait exploiter à la route O. \_\_\_\_\_, à G. \_\_\_\_\_.

Par décision du 14 novembre 2019, l'Office des poursuites a rejeté tant la requête de la bailleuse que celle de la locataire et a fait défense à cette dernière de déménager les objets inventoriés.

Le 19 novembre 2019, la régie P. \_\_\_\_\_ SA a indiqué à la locataire que la date de l'état des lieux de sortie des locaux, à remettre vides et en parfait état de propreté, était fixée au 2 décembre 2019 à 13.30 heures.

C. Le 12 novembre 2019, B. \_\_\_\_\_ SA a déposé trois réquisitions de poursuite contre A. \_\_\_\_\_ SA auprès de l'Office des poursuites, en précisant que ces poursuites étaient introduites en réalisation de gages, ceux-ci consistant en deux garanties de loyer constituées

auprès de Q. \_\_\_\_\_ et un montant de CHF 436.- constitué selon contrat de bail. Les commandements de payer n° ccc, ddd et rrr ont été notifiés à la débitrice le 21 novembre 2019. Celle-ci y a formé opposition totale.

D. Par actes séparés du 25 novembre 2019, A. \_\_\_\_\_ SA dépose plainte contre la décision de l'Office des poursuites du 14 novembre 2019 (procédure 105 2019 200) et les trois commandements de payer notifiés le 21 novembre 2019. Elle conclut d'une part à l'annulation de la décision du 14 novembre 2019 et à ce qu'elle soit autorisée à 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. \_\_\_\_\_, sous suite de frais et dépens à la charge de la bailleuse. Elle requiert au surplus que l'effet suspensif soit accordé à cette plainte. Elle conclut en outre à ce qu'il soit dit que les commandements de payer n° ccc, ddd et rrr sont nuls (procédure 105 2019 202), subsidiairement qu'ils soient annulés, sous suite de frais et dépens à la charge de B. \_\_\_\_\_ SA.

L'Office des poursuites s'est déterminé le 3 décembre 2019 et a conclu au rejet des deux plaintes.

B. \_\_\_\_\_ SA a déposé sa détermination le 19 décembre 2019. Elle a indiqué avoir retiré les commandements de payer n° ccc, ddd et rrr, de sorte que la procédure de plainte y relative était devenue sans objet. S'agissant de la plainte déposée contre la décision de l'Office des poursuites du 14 novembre 2019, elle a exposé que, lors de l'état des lieux de sortie du 2 décembre 2019, la régie P. \_\_\_\_\_ SA avait constaté que les locaux avaient été vidés. Sur le fond, elle a conclu au rejet des conclusions prises par la plaignante.

La plaignante a déposé une détermination le 8 janvier 2020. Elle a confirmé que les poursuites n° ccc, ddd et rrr avaient été retirées, rendant la procédure de plainte y relative sans objet. S'agissant de la plainte relative à la décision de l'Office des poursuites du 14 novembre 2019, elle a sollicité la suspension de la cause jusqu'à droit connu dans la procédure de recours au Tribunal fédéral. Sur le fond, elle a admis avoir effectivement déménagé les objets inventoriés et maintenu ses conclusions.

E. Par décision de la direction de la procédure du 13 janvier 2020, la cause 105 2019 200 a été suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure de recours 5A\_764/2019 au Tribunal fédéral. Le Tribunal fédéral a rendu son arrêt le 10 mars 2020. Le 8 juin 2020, la procédure a été reprise et la plaignante invitée à se déterminer sur la suite de la procédure.

Par courrier du 31 août 2020, la plaignante a fait valoir que l'arrêt du Tribunal fédéral du 10 mars 2020 ne répondait pas à la question de savoir si la prise d'inventaire avait pour effet d'interdire de déplacer les biens inventoriés, raison pour laquelle sa plainte du 25 novembre 2019 avait encore un objet. Elle a ajouté qu'actuellement et depuis le mois de décembre 2019, les biens en question se trouvent dans les nouveaux locaux qu'elle exploite.

## en droit

1.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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

leur nullité, subsidiairement à leur annulation, est devenue sans objet. Il convient d'en prendre acte.

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 :