



**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 103 & 112

## **Arrêt du 13 septembre 2019**

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

#### **Composition**

Présidente : Catherine Overney  
Juges : Dina Beti, Markus Ducret  
Greffier-rapporteur : Luis da Silva

#### **Parties**

**A.** \_\_\_\_\_, **plaignante**, représentée par Me Alain Ribordy, avocat  
contre

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

**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 des 5 et 17 juillet 2019 contre la prise d'inventaire

## considérant en fait

A. Il ressort du dossier de la cause que la société A. \_\_\_\_\_ – 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 C. \_\_\_\_\_, à D. \_\_\_\_\_.

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 à une date indéterminée. Cette procédure est toujours pendante à l'heure actuelle.

B. Le 20 juin 2019, la société B. \_\_\_\_\_ SA a requis la prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention à l'encontre de la société A. \_\_\_\_\_ auprès de l'Office des poursuites de la Veveyse (ci-après : l'Office des poursuites).

L'inventaire a été exécuté le 25 juin 2019 et l'Office des poursuites a établi les procès-verbaux d'inventaire n° eee, n° fff, n° ggg et n° hhh 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, n° jjj et n° kkk 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. \_\_\_\_\_, laquelle y a formé opposition totale le même jour.

C. En parallèle, par acte de son conseil du 5 juillet 2019, A. \_\_\_\_\_ a saisi la Chambre d'une première plainte concluant, principalement, à ce que la nullité des inventaires n° eee, n° fff, n° ggg et n° hhh de l'Office des poursuites soit constatée, subsidiairement, à ce que les inventaires en question soient annulés, plus subsidiairement, à ce qu'elle soit autorisée – sous le contrôle de l'Office des poursuites – à déménager les biens faisant l'objet des inventaires litigieux dans les locaux qu'elle compte exploiter à la route de la L. \_\_\_\_\_, à D. \_\_\_\_\_, encore plus subsidiairement, à ce qu'elle soit autorisée à déménager les biens faisant l'objet des inventaires précités moyennant la fourniture de sûretés à hauteur de CHF 2'201.-, le tout avec suite de frais d'inventaire et dépens à la charge de B. \_\_\_\_\_ SA.

Par acte de son défenseur du 17 juillet 2019, A. \_\_\_\_\_ a saisi la Chambre d'une seconde plainte concluant, principalement, à ce que la nullité des commandements de payer n° iii, n° jjj et n° mmm de l'Office des poursuites soit constatée, subsidiairement, à ce que les commandements de payer en question soient annulés, le tout avec suite de frais de poursuite et dépens à la charge de B. \_\_\_\_\_ SA.

D. Dans ses déterminations du 23 juillet 2019, l'autorité intimée conclut au rejet des plaintes.

## 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 103 et n° 105 2019 112 et de statuer en un seul et même arrêt, dès lors que les plaintes des 5 et 17 juillet 2019 soulèvent les mêmes griefs et 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 plaintes des 5 et 17 juillet 2019 ont été déposées en temps utile. Motivées et dotées de conclusions, elles sont au surplus recevables en la forme.

2.

En bref, la plaignante fait valoir pour l'essentiel que les parties ne seraient plus liées par un contrat de bail et soutient, dans ce contexte, qu'elle n'a aucune dette de loyer, de sorte que les inventaires litigieux n'ont aucun fondement juridique. Dans un moyen subsidiaire, fondé sur l'art. 98 al. 3 LP, elle demande à ce que les biens inventoriés soient placés sous la garde de l'Office des poursuites et qu'elle soit autorisée à les déménager afin qu'elle puisse continuer son activité dans ses nouveaux locaux.

2.1. Si le locataire n'a pas payé les loyers échus, l'art. 283 al. 1 LP donne au bailleur le droit de requérir la prise d'inventaire des objets soumis au droit de rétention. Le bailleur ouvre ainsi la voie de l'exécution forcée. La prise d'inventaire est d'ailleurs le fondement de toute poursuite en réalisation du gage.

L'inventaire est une mesure conservatoire urgente. Le bailleur peut le requérir en tout temps (art. 56 LP), avec ou sans poursuite préalable (art. 283 al. 1 LP).

Dans la réquisition d'inventaire avec poursuite préalable, le demandeur joint la demande d'inventaire à la réquisition de poursuite (art. 283 al. 1 LP). L'office n'a pas à vérifier le bien-fondé matériel de cette demande et ne peut refuser de dresser l'inventaire, sauf inexistence manifeste de la prétention matérielle. Néanmoins, si l'inventaire est requis pour un loyer non échu, le créancier doit rendre vraisemblable qu'il y a péril en la demeure.

Le créancier peut aussi demander l'inventaire sans poursuite préalable. Dans ce cas, l'office procède immédiatement à la prise d'inventaire. La mesure doit alors être validée comme un séquestre. A cette fin, l'office assigne au bailleur ou à la communauté des propriétaires par étage un délai de dix jours (art. 279 al. 1 LP par analogie) pour ouvrir une poursuite en réalisation de gage (art. 283 al. 3 LP).

Le bailleur adresse sa requête à l'Office des poursuites du lieu de situation des locaux. Cet office est aussi compétent pour la procédure en réalisation du gage (ATF 52 III 33 / JdT 1927 II 9). Au sens de l'art. 51 al. 1 LP, le bailleur ne dispose d'aucun choix en la matière. L'Office des poursuites ne peut refuser d'établir l'inventaire des objets soumis au droit de rétention que si le bailleur l'a

manifestement requis à tort (cf. entre autres ATF 103 III 40 / JdT 1979 II 17), par exemple lorsque, visiblement, il n'y a pas de contrat de bail ni de loyer dû. Les autorités des poursuites peuvent déterminer le montant des loyers et la période auxquels elles se réfèrent dans la prise d'inventaire pour la sauvegarde du droit de rétention (ATF 120 III 157 / JdT 1997 II 99). Par analogie à l'art. 97 al. 2 LP, le fonctionnaire ne porte à l'inventaire que les biens nécessaires pour satisfaire le créancier (ATF 97 III 43 / JdT 1972 II 98, SJ 1972 87) sans qu'il ne doive en aviser le débiteur à l'avance, comme cela aurait été le cas d'après l'art. 90 LP.

Pour éviter que le bailleur ait recours au droit de rétention, le locataire peut consigner une somme d'argent suffisante à titre de sûreté, qui couvrira toutes les créances de loyers, y compris les frais accessoires. L'argent consigné prend alors la place des objets soumis au droit de rétention et le document de prise d'inventaire le mentionne expressément (ATF 90 III 53 / JdT 1964 II 90).

Le débiteur peut évidemment déposer plainte auprès de l'autorité de surveillance (art. 17 LP) si l'inventaire comprend des objets insaisissables au sens de l'art. 92 LP (auquel renvoie l'art. 268 al. 3 CO; ATF 90 III 99 / JdT 1965 II 13, SJ 1965 221) ou davantage d'objets que nécessaire pour couvrir la créance.

Le débiteur peut aussi alléguer qu'il n'a aucune dette de loyer, que les objets retenus ne font pas partie de l'aménagement, qu'ils ne se trouvent pas dans les locaux loués ou qu'ils ne servent pas à l'usage contractuel. Dans ces éventualités, le locataire doit s'opposer au commandement de payer et non déposer une plainte (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, art. 268-268b, n° 14 ss; STOFFEL, CHABLOZ, Voies d'exécution : poursuite pour dettes, exécution de jugements et faillite en droit suisse, 3ème éd., 2016, p. 200 ss, 214 et réf. citées).

2.2. En l'espèce, le 2 juillet 2019, sur requête de la créancière poursuivante, l'Office des poursuites a dressé quatre inventaires au préjudice de la débitrice poursuivie. La mesure devait 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, afférentes à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2019 pour les premiers, respectivement à la période du 1<sup>er</sup> juin au 30 novembre 2019 pour les seconds. Dite mesure a porté sur divers objets, estimés à CHF 2'201.- au total [CHF 1'603.- (inventaire n° eee) + CHF 561.- (inventaire n° fff) + CHF 37.- (inventaire n° ggg) + CHF 0.- (inventaire n° hhh)]. Une partie des biens inventoriés ont été revendiqués par des tiers, en particulier par la société N. \_\_\_\_\_ AG (cf. inventaire n° eee). La prise d'inventaire a été validée par les trois commandements de payer notifiés à la débitrice poursuivie le 15 juillet 2019, lesquels ont été frappés d'opposition totale le même jour.

A titre liminaire, c'est le lieu de rappeler que la revendication d'un tiers sur les objets soumis à l'inventaire ne fait pas obstacle à l'exécution de la mesure. Toutefois, les litiges sur la propriété des biens inventoriés ou sur le principe du droit de rétention qui frappe des biens n'appartenant pas au preneur relèvent du juge civil et doivent être tranchés dans la procédure de revendication (ATF 108 III 122, consid. 4 et réf. citées). En conséquence, en tant qu'elle vise les biens revendiqués par des tiers, à l'instar de la société N. \_\_\_\_\_ AG notamment (cf. inventaire n° eee), la critique de la plaignante est irrecevable dans le cadre de la présente plainte.

2.3. Dans le cas particulier, comme cela a été exposé plus haut, l'Office des poursuites ne pouvait pas refuser d'établir les inventaires querellés, dès lors qu'il n'était pas manifeste que la requérante les aurait requis à tort; la plaignante ne prétend d'ailleurs pas le contraire. Elle ne prétend pas non plus que l'Office aurait saisi plus de biens qu'il n'est nécessaire pour satisfaire la

créancière poursuivante – étant ici relevé à cet égard que l'inventaire litigieux porte sur des biens estimés à une valeur totale 30 fois inférieure à la créance alléguée, laquelle dépasse les CHF 75'000.- –, pas plus qu'elle ne prétend qu'il les aurait mal estimés. Sa seule critique consiste 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, ce qui est pour le moins contradictoire dans la mesure où il ressort du dossier de la cause, en particulier des différentes pièces qu'elle a versées à l'appui de sa plainte du 5 juillet 2019, qu'elle 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 à l'heure actuelle (cf. pce 5 du bordereau de la plainte du 5 juillet 2019 notamment) –, critique qu'elle ne saurait faire valoir dans le cadre d'une procédure de plainte au sens de l'art. 17 LP, comme cela a été rappelé plus haut (cf. *supra* consid. 2.1., dernier §).

2.4. Au surplus, la plaignante ne saurait prétendre que la somme de CHF 2'201.-, laquelle correspond à l'estimation de l'ensemble des biens inventoriés, est suffisante pour couvrir toutes les créances de loyers alléguées par la créancière poursuivante, lesquelles dépassent les CHF 75'000.-.

2.5. Quant à la conclusion subsubsidiaire de la plaignante tendant à ce que les biens inventoriés soient placés sous la garde de l'Office des poursuites, conformément au prescrit de l'art. 98 al 3 LP, c'est le lieu de lui rappeler qu'en cas de prise d'inventaire pour sauvegarde d'un droit de rétention (art. 283 LP), des mesures de sûreté ne peuvent être ordonnées (par application analogique de l'art. 98 LP) que lorsque l'opposition éventuellement faite dans la poursuite en validation a été définitivement écartée (JdT 2001 II 22, consid. 3). En clair, l'Office des poursuites n'est pas autorisé à prendre sous sa garde les objets qui sont concernés par le droit de rétention aussi longtemps que l'opposition formée par la débitrice poursuivie n'a pas été levée ou, au contraire, rejetée.

2.6. Compte tenu de ce qui précède, il appert que les inventaires litigieux étaient pleinement justifiés. Quant aux commandements de payer attaqués qui en découlent, la Chambre constate que la plaignante n'émet aucune critique concrète à leur égard, sauf à alléguer que les créances sous-jacentes n'ont aucun fondement juridique, critique qu'elle pourra faire valoir dans le cadre de la procédure de mainlevée d'opposition introduite par la créancière poursuivante, cas échéant.

Il s'ensuit le rejet des plaintes et la confirmation des mesures attaquées.

3.

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).

*(dispositif en page suivante)*

**la Chambre arrête:**

- I. Les causes n° 105 2019 103 et n° 105 2019 112 sont jointes.
- II. Les plaintes des 5 et 17 juillet 2019 sont rejetées, dans la mesure où elles sont recevables.
- III. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.
- IV. 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 13 septembre 2019/lda*

La Présidente :

Le Greffier-rapporteur :