

Arrêt du 19 janvier 2011

CHAMBRE DES POURSUITES ET FAILLITES

COMPOSITION Président : Adrian Urwyler
 Juges : Pierre Corboz, Georges Chanez
 Greffière : Catherine Overney

PARTIES **X et Y, plaignants**

contre

I'OFFICE DES POURSUITES

OBJET Réalisation forcée des immeubles

Plainte contre la décision de l'Office des poursuites

c o n s i d é r a n t e n f a i t

A. En novembre 2006, X et Y ont signé un contrat de bail avec les propriétaires A et B pour la location d'une villa à _____. Le loyer mensuel a été fixé à 1'950 francs, charges non comprises. Le bail a débuté le 1^{er} janvier 2007. En raison de difficultés financières, les bailleurs et les locataires ont convenu, à titre exceptionnel, de réduire le loyer mensuel de 1'950 francs à 1'750 francs, soit une réduction de 200 francs jusqu'à ce que X retrouve un emploi. Une annexe au contrat de bail a été signée le 7 novembre 2006 par les parties. X et Y ont versé un loyer mensuel de 1'750 francs aux époux A et B de janvier 2007 à novembre 2008. La villa a ensuite été saisie par l'Office des poursuites_____ et ordre a été donné aux locataires de payer les loyers à l'office.

X a été au chômage jusqu'en août 2008. Le 26 août 2008, il a débuté une mission temporaire mais le 27 août 2008, il a été victime d'un accident de travail. Il perçoit actuellement des indemnités à 80 % de l'assurance LAA.

B. Depuis décembre 2008, les époux X et Y ont payé le loyer directement à l'office, puis à la gérance Z SA mandatée par l'office pour assurer la gérance légale de l'immeuble. Il ressort du procès-verbal du 29 octobre 2008 (annexe no 5 aux observations de l'OP du 28 octobre 2010) que le loyer exigé a été fixé à 1'950 francs car l'arrangement portant sur le versement d'un loyer de 1'750 francs n'a pas pu être produit.

C. Le 6 octobre 2009, les plaignants ont écrit à Z SA pour demander le remboursement du loyer payé en trop, soit 200 francs par mois, en produisant l'annexe au contrat de bail datée du 7 novembre 2006. Par décision du 7 octobre 2010, l'Office des poursuites_____ a refusé d'entrer en matière sur cette créance des plaignants de 2'325 francs.

D. X et Y ont déposé une plainte le 18 octobre 2010 contre la décision de l'office du 7 octobre 2010. Ils concluent à ce que l'Office des poursuites_____ soit astreint au versement en leur faveur d'un montant de 2'325 francs avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2010, en remboursement des loyers payés en trop de décembre 2008 à mars 2010.

Dans ses observations du 28 octobre 2010, l'Office des poursuites_____ conclut au rejet de la plainte.

e n d r o i t

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 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^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 23; VALERIE DEFAGO 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 plaignants qui, en leur qualité de locataires, ne sont pas parties à la procédure de poursuite. La plainte est dès lors irrecevable.

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.

3. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.

I 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