



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/526/06

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

**DU MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2006**

Cause A/1297/2006, plainte 17 LP formée le 10 avril 2006 par **M. M\_\_\_\_\_**, domicilié à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. M\_\_\_\_\_**
- **Mme B\_\_\_\_\_**
- **l'Office des poursuites**

---

Tout recours à la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral doit être formé par écrit, déposé en trois exemplaires à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites (Rue Ami-Lullin 4, case postale 3840, 1211 Genève 3), accompagné d'une expédition de la décision attaquée, dans les dix jours dès la notification de la présente décision (art. 19 al. 1 LP) ou cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 20 LP). Le recours doit indiquer les points sur lesquels une modification de la décision attaquée est demandée et mentionner brièvement les règles de droit fédéral qui sont violées par la décision et en quoi consiste la violation.

---

## EN FAIT

- A. Dans le cadre de la poursuite n° 05 xxxx66.E requise par M. M\_\_\_\_\_ à l'encontre de Mme B\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a établi un acte de défaut de biens à l'encontre de la débitrice le 1<sup>er</sup> mars 2006, qu'il a expédié le 30 mars 2006.

Selon l'acte de défaut de biens précité, Mme B\_\_\_\_\_ vit séparée de son époux. Elle a deux enfants mineurs à sa charge, soit Marwa, né le \_\_\_\_\_ 1995 et Walid, né le \_\_\_\_\_ 1999. L'Office a retenu dans les charges mensuelles de la débitrice un loyer de 1'454 fr. et la prime d'assurance-maladie des enfants de 234 fr., celle de l'intéressée étant impayée.

S'agissant des revenus, l'Office a indiqué que Mme B\_\_\_\_\_ avait mis en gérance, pour la somme de 3'500 fr. par mois, le tabac-journaux qu'elle exploitait à la rue Y\_\_\_\_\_, mais qu'elle continuait à prendre en charge le loyer de 1'100 fr. par mois. Elle touchait également des allocations familiales à hauteur de 400 fr. par mois ainsi qu'une pension alimentaire de 400 fr. par mois en faveur des enfants.

L'Office a également précisé qu'il n'avait pas constaté la présence de biens saisissables et n'avait pas pu procéder à une saisie sur salaire. Il ressort enfin d'un contrôle auprès du Service des autos que Mme B\_\_\_\_\_ ne possède pas de véhicule.

Au vu de ce qui précède, l'Office a déclaré Mme B\_\_\_\_\_ insaisissable.

- B. Par acte du 10 avril 2006, M. M\_\_\_\_\_ a formé plainte contre l'acte de défaut de biens, poursuite n° 05 xxxx66.E reçu le 4 avril 2006.

Le plaignant a reproché à l'Office de ne pas s'être rendu au domicile de Mme B\_\_\_\_\_ pour constater l'absence de biens saisissables et de ne l'avoir interrogée ni sur ses comptes bancaires, ni au sujet de son activité professionnelle, notamment dans le commerce mis en gérance.

Il a également fait grief à l'Office de ne pas avoir tenu compte de la contribution à l'entretien que lui verse son époux.

M. M\_\_\_\_\_ a enfin considéré que l'Office aurait dû saisir le fonds de commerce du tabac-journaux, dont la débitrice est propriétaire au \_\_\_\_\_, rue Y\_\_\_\_\_ à Genève.

- C. Il ressort du rapport du 10 mai 2006, que l'Office s'est rendu une nouvelle fois au domicile de Mme B\_\_\_\_\_ le 25 avril 2006 et qu'il n'a pas constaté de biens saisissables lui appartenant. A cette occasion, il a à nouveau interrogé la débitrice et consigné ses déclarations dans le procès-verbal des opérations de la saisie.

Mme B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle était titulaire d'un compte auprès du Crédit Suisse, du compte n° \_\_\_\_\_ auprès d'UBS SA, dont le solde au 24 avril 2006 était de 563 fr. 60 et co-titulaire d'un compte épargne auprès du même établissement.

L'Office a indiqué qu'il renonçait à saisir le compte n° \_\_\_\_\_ auprès d'UBS SA en application de l'art. 92 al. 5 LP (*recte* art. 92 al. 1 ch. 5 LP), que l'éventuelle saisie du compte dont elle était co-titulaire était à l'étude auprès de son service juridique et qu'il avait renoncé à saisir le compte auprès du Crédit Suisse. Il a également précisé avoir interpellé d'autres banques qui avaient répondu que la saisie n'avait pas porté ou que le compte de la débitrice présentait un solde négatif.

Par ailleurs, Mme B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle n'exerçait plus aucune activité professionnelle depuis la mise en gérance de son commerce.

En ce qui concerne la saisie du fond de commerce du tabac-journaux, l'Office a relevé que selon l'art. 5 du contrat de gérance produit par Mme B\_\_\_\_\_, un inventaire des marchandises avait été établi pour une valeur de 7'000 fr., somme que la débitrice a indiqué avoir utilisée en intégralité pour le paiement d'arriérés de factures relatifs à son commerce.

L'Office a relevé que la détermination de la valeur de rachat du fonds de commerce dépendait de sa situation géographique, du type de commerce et surtout d'un hypothétique acquéreur qui, selon les dires de la débitrice, n'existait pas à ce jour, et a déclaré qu'en l'état il n'était pas en mesure de se déterminer sur l'éventuelle saisie du fond de commerce.

Enfin, l'Office a indiqué qu'il avait mentionné au verso de l'acte de défaut de biens que la débitrice percevait une pension alimentaire de 400 fr. par mois en faveur de ses enfants.

L'Office a notamment produit en annexe de son rapport copie d'un courrier du Crédit Suisse du 27 avril 2006, dont il ressort que Mme B\_\_\_\_\_ est titulaire d'un compte épargne présentant un solde créancier de 24 fr. 25, d'un compte de base présentant un solde débiteur de 51 fr. et d'un compte épargne pour garantie de loyer présentant un solde de 3'358 fr. 10 bloqué à concurrence de 3'300 fr. en faveur de la régie Burger SA, la banque revendiquant par ailleurs un droit de gage et de compensation sur le solde du compte épargne et sur les avoirs non bloqués du compte garantie de loyer en couverture du solde débiteur du compte de base.

- D. Interpellé par la Commission de céans, l'Office a répondu par courriel du 23 juin 2006 que selon UBS SA, la libération du compte dont Mme B\_\_\_\_\_ était co-titulaire ne pouvait se faire qu'avec l'accord du co-titulaire. Or, le nom de cette personne ne lui avait pas été communiqué à ce jour.

Cela étant, l'Office a indiqué qu'en application de l'art. 92 al. 5 LP (*recte* art. 92 al. 1 ch. 5 LP), il était tenu de laisser à la débitrice « *l'équivalent de deux mois consécutifs à la saisie (soit 2 fois son minimum vital)* » et que lors de la saisie, les soldes disponibles en mains d'UBS SA étaient de 563 fr. 60 sur le compte personnel et 3'305 fr. sur le compte épargne dont elle était co-titulaire, soit un total de 3'868 fr. 60. Or, le minimum

vital de la débitrice était de 3'238 fr. par mois, soit 6'476 fr. pour deux mois. Partant, il avait renoncé à saisir les comptes.

Par courriel du 27 juin 2006, l'Office a précisé les motifs pour lesquels il n'avait pas saisi le fonds de commerce.

- E. La Commission de céans a fixé une audience de comparution personnelle le 10 juillet 2006.

Lors de cette audience, Mme B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle n'exerçait plus d'activité lucrative depuis la remise de son commerce qui était exploité par N\_\_\_\_\_ Sàrl, depuis le mois d'août 2005. Lors de la prise de gérance, N\_\_\_\_\_ Sàrl avait conservé une caisse enregistreuse et une paroi de présentation qui étaient sa propriété, mais s'était débarrassée du comptoir qui était trop vétuste. Le gérant avait acheté un congélateur qui faisait office de comptoir. Elle a également indiqué que les frigidaires qui se trouvaient dans le local de 85 m<sup>2</sup> étaient la propriété des fournisseurs, à savoir Frisco (deux frigidaires) et Coca-Cola (un frigidaire). Mme B\_\_\_\_\_ a précisé avoir acheté la caisse enregistreuse d'occasion il y a huit ans, mais ne plus se souvenir du prix. Elle a ajouté que N\_\_\_\_\_ Sàrl était constituée de deux personnes, soit M. V\_\_\_\_\_ et un certain Ahmed et n'était pas inscrite au Registre du commerce.

La précitée a confirmé qu'elle percevait 3'500 fr. par mois pour cette gérance et qu'elle prenait à sa charge le paiement du loyer de 1'100 fr, de sorte que son revenu net était de 2'400 fr., auquel s'ajoutait les allocations familiales pour ses enfants de 400 fr. par mois ainsi qu'une aide de la Ville de Genève de 470 fr. par mois. La débitrice a également indiqué que sa mère vivait avec elle depuis quatre ans et qu'elle était à sa charge. Elle a précisé que la contribution à l'entretien de ses enfants de 400 fr. était versée irrégulièrement. S'agissant de ses charges mensuelles, Mme B\_\_\_\_\_ a indiqué que son loyer était de 1'379 fr., charges comprises et la prime d'assurance-maladie des enfants de 117 fr. pour chacun d'eux. Elle ne pouvait toutefois assumer ni les primes d'assurance maladie de sa mère ni les siennes.

En ce qui concerne son compte auprès du Crédit Suisse, elle a indiqué qu'il s'agissait de la garantie de loyer du commerce, bloquée à concurrence de 3'300 fr. en faveur de la régie Burger SA. Quant au compte dont elle était co-titulaire auprès d'UBS SA, il s'agissait d'un compte joint avec signature collective à deux qu'elle avait ouvert avec M. V\_\_\_\_\_ sur lequel ce dernier avait versé une somme de 3'300 fr. représentant trois mois de loyer. Elle a précisé que contrairement à ce qui était indiqué dans le contrat de gérance (art. 3) ce n'était pas une somme de 3'500 fr. qui lui avait été versée mais de 3'300 fr.

- F. En date du 20 juillet 2006, Mme B\_\_\_\_\_ a produit une attestation portant sa signature et celle de M. V\_\_\_\_\_, confirmant qu'ils avaient ouvert conjointement le compte n° \_\_\_\_\_ auprès d'UBS SA afin que M. V\_\_\_\_\_ y dépose une caution correspondant à trois mois de loyer, soit 3'300 fr., et précisant que la totalité de cette somme a été versée par le précité et qu'elle ne doit servir qu'en cas de non paiement. Elle a également joint

un relevé du compte daté du 19 juillet 2006, de même qu'une attestation d'UBS SA confirmant l'ouverture dudit compte.

- G. Selon les renseignements communiqués par l'Office cantonal de la population, Mme C\_\_\_\_\_, mère de Mme B\_\_\_\_\_, est domiciliée chez cette dernière, depuis le 22 septembre 2002.

## EN DROIT

1. La présente plainte a été déposée en temps utile et dans les formes prescrites auprès de l'autorité compétente.

Un procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens constitue une mesure sujette à plainte et le plaignant, en tant que poursuivant, a qualité pour agir par cette voie (art. 56R al. 3 LOJ ; art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP).

Elle est donc recevable.

- 2.a. L'Office, qui est en charge de l'exécution de la saisie (art. 89 LP), doit déterminer d'office les faits pertinents pour son exécution (cf. not. ATF 108 III 10 = JdT 1984 II 18 et les réf. citées). Quand bien même le poursuivi est tenu par l'art. 91 al. 1 LP d'indiquer « tous les biens qui lui appartiennent, même ceux qui ne sont pas en sa possession », l'Office doit adopter un comportement actif et une position critique dans l'exécution de la saisie, de sorte qu'il ne peut s'en remettre, sans les vérifier, aux seules déclarations du débiteur quant à ses biens et revenus.

Afin de pourvoir au meilleur désintéressement possible des créanciers, l'Office doit procéder avec diligence, autorité et souci de découvrir les droits patrimoniaux du poursuivi. Il est doté à cette fin de pouvoirs d'investigation et de coercition étendus, « à l'instar d'un juge chargé d'instruire une enquête pénale ou d'un officier de police judiciaire » (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 91 n° 12).

- 2.b. Il revient à l'Office d'interroger le poursuivi sur la composition de son patrimoine, d'inspecter sa demeure, principale ou secondaire, de même que, au besoin, les locaux où il exerce son activité professionnelle, voire les locaux qu'il loue à des tiers comme bailleur ou comme locataire, certes de façon proportionnée aux circonstances (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 91 n° 13 et 16).

L'Office ne saurait se contenter de vagues indications données par le poursuivi, ni se borner à enregistrer ses déclarations. Il doit les vérifier, en exigeant la production de toutes pièces utiles et au besoin en se rendant sur place. Il lui faut prêter attention aux indications que le poursuivant lui donnerait sur l'existence de droits patrimoniaux du poursuivi (BISchK 1991 p. 218 ss ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 91 n° 19 *in fine*). Il doit s'intéresser non seulement aux droits patrimoniaux dont le poursuivi est propriétaire ou aux créances dont il est titulaire, mais aussi à la réalité économique de la composition de son patrimoine, autrement dit aussi aux droits

patrimoniaux dont il est l'ayant droit économique (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 91 n° 19).

- 2.c. Le poursuivi et même des tiers assument des obligations en vue et lors de l'exécution de la saisie. C'est ainsi que le poursuivi est tenu d'indiquer la composition de son patrimoine, « c'est-à-dire tous les droits patrimoniaux dont il est titulaire, y compris ceux dont il ne détient pas l'objet, ses créances et autres droits contre des tiers » (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 91 n° 31 ss ; André E. Lebrecht, in SchKG II, ad art. 91 n° 9 ss).

L'huissier qui effectue la saisie doit se soucier qu'ils les remplissent, en les leur rappelant et en attirant leur attention sur les conséquences pénales de leur inobservation (art. 91 al. 1 *in initio* et al. 4 LP ; André E. Lebrecht, in SchKG II, ad art. 91 n° 35 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 91 n° 18).

3. En l'espèce, le plaignant a fait grief à l'Office de ne pas s'être rendu au domicile de la débitrice, de ne pas avoir tenu compte de la contribution à l'entretien des enfants versée par son époux et de ne l'avoir interrogée ni au sujet de l'exercice d'une éventuelle activité professionnelle, ni sur les comptes bancaires dont elle serait titulaire.

A cet égard, la Commission de céans relève d'emblée, que c'est à tort que le plaignant reproche à l'Office de ne pas avoir pris en compte la contribution de 400 fr. par mois versée en faveur des enfants, dès lors que l'Office en a fait mention au verso de l'acte de défaut de biens.

En ce qui concerne les autres griefs, l'Office, suite au dépôt de la plainte, s'est rendu au domicile de la débitrice le 25 avril 2006 et n'a pas constaté de biens saisissables. Il a interrogé la débitrice qui lui a indiqué qu'elle n'exerçait plus aucune activité depuis qu'elle avait remis son commerce en août 2005. Elle a également renseigné l'Office sur son compte personnel (solde de 563 fr. 60) et le compte dont elle est co-titulaire auprès d'UBS SA (solde de 3'305 fr.), ainsi que sur son compte auprès du Crédit Suisse (solde de 3'358 fr. 10), sur lequel elle avait déposé la garantie de loyer relative à son appartement. L'Office a également interpellé PostFinance, la Banque cantonale de Genève et la Banque Migros. Le premier établissement a répondu que l'état du compte de la poursuivie présentait un solde débiteur de 287 fr. 85; les deux autres ont indiqué que la saisie n'avait pas porté.

- 4.a. Compte tenu de la situation de la débitrice, l'Office a renoncé à saisir les comptes bancaires, principalement en application de l'art. 92 al. 1 ch. 5 LP.

A teneur de cette disposition, sont insaisissables les denrées alimentaires et le combustible nécessaires au débiteur et à sa famille pour les deux mois consécutifs à la saisie, ou l'argent liquide ou les créances indispensables pour les acquérir.

Le poursuivi qui dispose d'un revenu relativement saisissable dans le sens de l'art. 93 LP, doit tolérer que pour le temps durant lequel il peut subvenir à ses besoins en denrées

alimentaires et en combustible en disposant des espèces ou des créances qui lui sont laissées en application de l'art. 92 al. 1 ch. 5 LP, son minimum vital soit de ce fait fixé à un chiffre inférieur ; il est donc possible, suivant le cas, de saisir une partie des revenus qui sont insaisissables d'après l'art. 93 LP (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire ad art. 92 n° 131).

- 4.b. Selon l'art. 93 LP, tous les revenus du travail, les usufruits et leurs produits, les rentes viagères, de même que les contributions d'entretien, les pensions et prestations de toutes sortes qui sont destinés à couvrir une perte de gain ou une prétention découlant du droit d'entretien, en particulier les rentes et les indemnités en capital qui ne sont pas insaisissables en vertu de l'art. 92 LP, peuvent être saisis, déduction faite de ce que le préposé estime indispensable pour l'entretien du débiteur et de sa famille. Ces revenus peuvent être saisis pour un an au plus à compter de l'exécution de la saisie. Si, durant ce délai, l'Office a connaissance d'une modification déterminante pour le montant de la saisie, il adapte l'ampleur de la saisie aux nouvelles circonstances.

Le minimum vital d'un débiteur, qui doit être fixé en fonction des circonstances de fait existant lors de l'exécution de la saisie ou du séquestre, est déterminé sur la base des normes d'insaisissabilité édictées par l'autorité de surveillance pour le canton de Genève et en vigueur au jour de l'exécution de la saisie.

Selon les normes d'insaisissabilité 2006, pour le calcul du minimum vital, il convient d'ajouter à la base mensuelle (ch. I) le loyer effectif du logement du débiteur et les frais de chauffage (ch. II.1). Il en va de même pour les cotisations d'assurance maladie (ch. II.3) et pour les dépenses pour soins médicaux non couverts par les assurances (ch. II.8), de même que les dépenses indispensables à l'exercice d'une activité professionnelle, tels que frais de transport ou de repas pris en dehors du domicile (ch. II.4). En revanche, les frais d'éclairage, de courant électrique ou de gaz de cuisson, tout comme les frais d'alimentation en eau, sont inclus dans la base mensuelle et ne doivent donc pas être pris en compte. Il en va de même des frais de téléphone.

- 4.c. Les pensions alimentaires et autres contributions versées en faveur des enfants vivant dans le ménage du débiteur n'ont pas à être ajoutées aux revenus du parent concerné, car il s'agit de prestations qui doivent être exclusivement affectées aux besoins des enfants (art. 276 CC ss, en particulier art. 276 al. 2 et 285 CC). Les frais d'entretien des enfants doivent en revanche être écartés du minimum vital du débiteur, dans la mesure où ils sont couverts par les contributions alimentaires. Si ces contributions dépassent de loin la mesure usuelle de sorte qu'il subsiste un solde important, après déduction des frais d'entretien de l'enfant, il a lieu de tenir compte d'une contribution équitable de l'enfant aux charges du ménage, en particulier au loyer. De telles exceptions ne changent cependant rien au principe selon lequel la pension alimentaire pour enfants ne revient qu'à eux seuls dans la mesure où elle reste dans un cadre raisonnable (art. 319 al. 1 CC ; ATF 115 Ia 325 = SJ 1990 p. 604/605; ATF 104 III 77 = SJ 1979 p. 303 ; SJ 2000 II 218).

- 4.d. Les prestations d'assistance et subsides allouées par une caisse ou société de secours en cas de maladie, d'indigence, de décès etc. ne sont pas saisissables (art. 93 al. 1 ch. 8 LP).
- 4.e. A teneur de l'art. 93 al. 1 ch. 9a L P, les prestations des caisses de compensation pour allocations familiales sont insaisissables. Comme toutes les autres prestations absolument insaisissables, elles s'ajoutent cependant au revenu relativement saisissable du poursuivi pour calculer le minimum vital et le revenu relativement saisissable peut être saisi dans la mesure où il excède la part du minimum non couverte par les prestations insaisissables (ATF 104 III 40, JdT 1980 II 17).
5. En l'espèce, en application des principes qui précèdent, le minimum vital de la débitrice se calcule de la manière suivante, étant rappelé qu'elle vit avec sa mère dont elle a la charge :

|   |                |
|---|----------------|
| Entretien de base pour deux adultes formant une communauté domestique durable (norme I. 3.) | 1'550 fr.      |
| Entretien pour les deux enfants sous déduction de la pension alimentaire (norme I.4)        | 300 fr.        |
| Loyer (norme II.)   | 1'379 fr.      |
| Prime d'assurance-maladie pour les enfants (norme II.3)                                     | <u>234 fr.</u> |
| Total   | 3'463 fr.      |

Les revenus de la débitrice de 3'270 fr. au total, soit 2'400 fr. de revenus relativement saisissables (3'500 fr. gérance - 1'100 fr. loyer du commerce) et 870 fr. de revenus insaisissables (400 fr. d'allocations familiales + 470 fr. aide de la Ville de Genève) ne suffisent pas à couvrir son minimum vital mensuel. Ainsi, c'est à bon droit que l'Office, en application de l'art. 92 al. 1 ch. 5 LP, n'a pas saisi son compte personnel auprès d'UBS SA présentant un solde de 563 fr. 60, la débitrice ne disposant pas de revenus relativement saisissables au sens de l'art. 93 LP.

- 6.a. S'agissant du compte auprès d'UBS SA dont la débitrice est co-titulaire et de son compte garantie de loyer auprès du Crédit Suisse, la Commission de céans considère que l'Office ne pouvait renoncer à les saisir sur la base de l'art. 92 al. 1 ch. 5 LP. En effet, la poursuivie n'a pas la libre disposition des montants qui se trouvent sur ces comptes et partant ne peut les affecter à l'acquisition de denrées alimentaires et de combustibles au sens de cette disposition.

Cela étant, la Commission de céans rappelle qu'une saisie ne peut porter que sur des biens appartenant au poursuivi (art. 91 LP) et que l'Office ne doit pas saisir des biens qui, de toute évidence, ne lui appartiennent pas ou si les droits préférables d'un tiers peuvent d'emblée être établis de manière indiscutable, une telle saisie étant radicalement nulle (ATF 107 III 39; 105 III 114).

- 6.b. En l'espèce, il appert que le compte épargne pour garantie de loyer dont la poursuivie est titulaire auprès du Crédit suisse, présentant un solde créancier de 3'358 fr. 10, est bloqué à concurrence de 3'300 fr. en faveur du bailleur et que la banque revendique un droit de gage et de compensation sur les avoirs non bloqués et sur le solde créancier de 24 fr. 25 du compte épargne en couverture du solde débiteur à hauteur de 51 fr. du compte de base.

A teneur de l'art. 257 e al. 1 CO, le bailleur a l'obligation de déposer auprès d'une banque sur un compte d'épargne ou de dépôt ouvert au nom du locataire, les espèces ou papiers-valeurs qui lui sont remis en garantie par le locataire. Cette disposition, qui est de droit impératif, constitue un cas de consignation à titre de sûretés et le bailleur est titulaire d'un droit de gage. Plus précisément, il s'agit d'une consignation irrégulière à titre de sûretés lorsque des espèces non individualisées sont remises à la banque. L'art. 257 e al. 3 CO, qui est de droit impératif, prévoit que la banque ne peut libérer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition -cette hypothèse ne visant que la poursuite intentée par le bailleur contre le locataire- ou d'un jugement exécutoire dont il résulte que les sûretés peuvent être libérées ou lorsque le locataire établit que, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention à son encontre par la voie d'une poursuite ou d'une procédure judiciaire. Dans le cadre d'une poursuite par voie de saisie requise par un tiers contre le locataire, le bailleur ne peut pas s'opposer à la saisie de la prétention conditionnelle du locataire poursuivi contre la banque, mais l'Office, respectivement l'adjudicataire de ladite prétention, ne pourront obtenir de celle-ci la libération des sûretés qu'aux conditions de l'art. 257 e al. 3 CO (Bénédict Foëx, Les sûretés et le bail à loyer, Séminaire sur le droit du bail, Université de Neuchâtel, 2002; Charles Jaques, La garantie locative, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse, 2006).

Au vu des considérants qui précèdent et dans la mesure où il appert qu'aucune des conditions de l'art. 257 e al. 3 CO n'est réalisée, la Commission de céans retient qu'il appartient néanmoins à l'Office de saisir ce compte et de compléter le procès-verbal de saisie en conséquence. L'Office indiquera également que la banque fait valoir un droit de gage et de compensation sur les avoirs non bloqués et sur le solde créancier de 24 fr. 25 du compte épargne en couverture du solde débiteur à hauteur de 51 fr. du compte de base. Il incombera alors au poursuivant de demander à l'Office d'ouvrir la procédure prévue aux art. 106 ss LP.

- 6.c. Quant au compte épargne auprès d'UBS SA, dont la poursuivie est titulaire collectivement avec le gérant de son commerce, le montant y figurant a été déposé par ce dernier en garantie de trois mois de loyer - la précitée étant seule titulaire du bail -, comme l'atteste les pièces produites. La Commission de céans considère en conséquence que cet actif n'appartient de toute évidence pas à la poursuivie et ne doit pas être saisi. L'existence de ce compte devra toutefois être mentionné sur le procès-verbal de saisie, la procédure prévue aux art. 106 ss LP étant réservée, à charge pour le

poursuivant d'informer, le cas échéant, l'Office qu'il conteste le droit du co-titulaire dudit compte.

7. Le poursuivant fait grief à l'Office de ne pas avoir saisi le fonds de commerce de la poursuivie.

La notion de fonds de commerce comprend les biens corporels, soit le mobilier, l'agencement, le matériel ainsi que le droit au bail, la clientèle et l'enseigne, qui sont des biens incorporels (cf. ATF 129 III 128 relatif au contrat de remise de commerce).

En l'espèce, s'agissant des biens corporels, il ressort de l'instruction du dossier que les seuls biens pouvant faire l'objet d'une saisie, sous réserve de l'art. 92 al. 2 LP, sont la caisse enregistreuse et la paroi de présentation propriété de la débitrice et qui se trouvent encore dans le commerce.

A teneur de l'art. 92 al. 2 LP, ne sont pas saisissables les objets pour lesquels il y a lieu d'admettre d'emblée que le produit de leur réalisation excéderait de si peu le montant des frais que leur saisie ne se justifie pas. Ils sont toutefois mentionnés avec leur valeur estimative dans le procès-verbal de saisie.

Il importe, en effet, que les parties aient une connaissance de l'estimation de la valeur de réalisation par l'office de poursuites et puissent la comparer aux frais (émoluments et débours pour l'exécution de la saisie, débours pour l'enlèvement, émoluments et débours de garde et de réalisation). Pour prendre sa décision, l'office des poursuites doit tenir compte de l'état local du marché, notamment lorsqu'il s'agit de réaliser le droit de propriété sur un objet d'occasion, et des expériences faites avec des objets du même genre. Il peut retenir que dans une précédente poursuite, il avait déjà considéré que le droit patrimonial était insaisissable vu sa faible valeur de réalisation (Pierre-Robert Gilliéron, ad art. 92 al. 2 n° 206 ss).

Si le poursuivant exige néanmoins de l'Office qu'il procède à la saisie de ces biens, il devra s'engager à supporter les frais occasionnés jusqu'à leur vente au cas où ceux-ci ne seraient pas couverts par le prix obtenu de leur réalisation. Par ailleurs, l'Office pourra subordonner l'exécution de cette mesure à la fourniture de l'avance des frais s'y rapportant (art. 68 al. 1 LP).

La Commission de céans n'annulera pas le procès-verbal objet de la présente plainte. Elle invitera toutefois l'Office à le compléter par la mention de ces deux objets, son estimation et l'indication expresse qu'il n'est pas saisi car sans valeur de réalisation forcée en application de l'art. 92 al. 2 LP. Ainsi, le plaignant sera en mesure, en comparant cette estimation avec les débours, d'exiger, le cas échéant, de l'Office qu'il procède à la saisie de ces biens, étant rappelé que l'Office pourra subordonner l'exécution de cette mesure à la fourniture de l'avance des frais s'y rapportant (art. 68 al. 1 LP).

En ce qui concerne les biens incorporels, il sied de relever que s'agissant d'un commerce de tabac-journaux, soit d'un commerce de proximité, le droit au bail, dont la poursuivie est titulaire, en constitue l'élément essentiel. Or, la titularité de ce droit, dont les particularités sont réglées aux art. 253 ss CO, ne saurait faire l'objet d'une réalisation forcée. Il s'ensuit que c'est à bon droit que l'Office n'a pas saisi ces actifs.

8. Au vu de ce qui précède, la plainte sera très partiellement admise et la cause renvoyée à l'Office afin qu'il procède dans le sens des considérants qui précèdent.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 10 avril 2006 par **M. M\_\_\_\_\_** contre l'acte de défaut de biens n° 05 xxxx66.E .

**Au fond :**

1. L'admet très partiellement.
2. Invite l'Office des poursuites à compléter l'acte de défaut de biens poursuite n° 05 xxxx66.E dans le sens des considérants 6.b., 6.c. et 7 de la présente décision.
3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Didier BROSSET, juge assesseur et M. Yves de COULON, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Cendy RENAUD  
Commise-greffière

Ariane WEYENETH  
La Présidente

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le