

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1511/2012-CS

DCSO/342/12

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 30 AOÛT 2012

Cause A/1511/2012, plainte 17 LP formée en date du 17 mai 2012 par **F_____GMBH**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du
à :

- **F_____GMBH**

- **Monsieur G_____**
c/o Me Doris LEUENBERGER, avocate
Rue Micheli-du-Crest 4
1205 Genève

- **Office des poursuities.**

EN FAIT

- A. a)** Le 5 avril 2012, F_____ GmbH a requis une prise d'inventaire n° 12 xxxx15 G à l'encontre de M. G_____, fondée sur le droit de rétention de la requérante, en sa qualité de bailleuse, sur les objets mobiliers se trouvant dans des locaux commerciaux sis au 9, Y_____ à G_____, pour lesquels la requérante réclamait au précité le paiement des loyers dus pour la période du 1er avril 2011 au 31 mars 2012.

Le bail de ces locaux portait également sur la location d'un box fermé n° 1 sis dans le garage du même immeuble.

- b)** L'inventaire requis a été effectué dans ce box par l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) le 17 avril 2012, en l'absence du propriétaire du véhicule, M. G_____.

L'Office a notamment inventorié un véhicule de marque et de type X_____, de couleur rouge Grenade et équipé d'une peinture métallisée ainsi que de vitres teintées.

Ladite voiture, sortie d'usine le 7 juin 1982 selon le certificat de propriété établi le 3 septembre 1995 par le constructeur X_____ au nom de M. G_____, était fermée à clé, de sorte que l'Office n'a pu en relever le kilométrage.

Il a toutefois pu constater, à travers les fenêtres du véhicule, que le levier de vitesse ainsi que les sièges paraissaient quelque peu élimés.

L'Office a en conséquence estimé la valeur d'inventaire de ce véhicule à 5'000 fr.

Il a précisé que les informations à son sujet, mentionnées sur le procès-verbal dressé à cette occasion, avait été obtenues de M. G_____ lors d'une précédente prise d'inventaire des 4 et 12 octobre 2010.

Le procès-verbal de la prise d'inventaire du 17 avril 2012 a été communiqué à F_____ GmbH le 7 mai 2012.

- B. a)** Par plainte expédiée le 17 mai 2012 au greffe de la Chambre de surveillance des Office des poursuites et des faillites (ci-après: la Chambre de surveillance), F_____ GmbH conclut à l'annulation de ce procès-verbal et à ce qu'il soit ordonné à l'Office de procéder à une nouvelle estimation « *en vertu des informations obtenues lors de la prise d'inventaire de l'objet dressée le 4 octobre 2010* ».

F_____ GmbH fait en effet valoir que l'Office a porté atteinte à ses droits dans le cadre de la vente ultérieure de ce véhicule, en s'écartant sans raison de sa

précédente estimation retenue lors d'une première prise d'inventaire du 4 octobre 2010.

F_____ GmbH souligne que la valeur de cette voiture avait alors été estimée à 10'000 fr., valeur d'inventaire d'ailleurs reprise par l'Office des faillites dans la faillite de E_____ SA, colocataire avec M. G_____ des locaux commerciaux concernés.

F_____ GmbH ne demande toutefois pas l'expertise de la valeur de cette voiture au sens de l'art. 97 al. 1 LP.

b) Dans son rapport du 4 juin 2012, l'Office conclut au rejet de la plainte.

Il verse au dossier une estimation du garage X_____ à Genève, qui est arrivé à la même conclusion que l'Office, à savoir que le véhicule en question avait plus de 12 ans d'âge et n'était dès lors plus soumis à la cotation Eurotaxe.

En outre, le chef du service des ventes de l'Office a admis cette estimation comme correcte compte tenu de son expérience en la matière, vu l'état du véhicule, le fait que l'on n'en détenait pas les clés, qu'il n'avait plus de cotation Eurotaxe, que l'on n'en connaissait pas le kilométrage et qu'il ne roulait plus depuis fort longtemps, de sorte que même pour des collectionneurs, il n'avait pas de valeur significative.

L'Office a par ailleurs admis avoir estimé la valeur de ce véhicule à 10'000 fr. en 2010 en présence de M. G_____, qui n'avait toutefois pas pu en fournir les clés ni en indiquer le kilométrage, de sorte que cette première estimation n'était pas correcte.

Enfin l'Office relève que l'estimation critiquée aujourd'hui n'est qu'une indication pour les parties créancière et débitrice ainsi qu'un éventuel enchérisseur et qu'elle n'a aucune incidence quant au prix de vente effectif du véhicule, le cas échéant, les enchères débutant à une valeur de 0 fr. et le rôle de l'Office étant de réaliser ledit véhicule au prix le plus haut possible.

c) M. G_____ n'a pas retiré le pli du greffe de la Chambre de surveillance l'invitant à présenter ses observations au sujet de la présente plainte.

d) Celles de l'Office ont été transmises à F_____ GmbH le 25 juin 2012, sans détermination complémentaire de cette dernière.

EN DROIT

- 1. 1.1.** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et

3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP) telle qu'une prise d'inventaire au sens de l'art. 283 LP

1.2 La plainte doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP).

En l'espèce, la décision entreprise a été notifiée le 7 mai 2012 à la plaignante créancière, qui a qualité pour déposer une plainte et qui l'a fait le 17 mai 2012 dans le respect des formes prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP).

La présente plainte est donc recevable.

- 2.** **2.1.** L'art. 283 LP offre au bailleur de locaux commerciaux la possibilité de demander à l'Office d'effectuer un inventaire des biens se trouvant dans les locaux loués, pour sauvegarder son droit de rétention (art. 268 et ss CO, art. 299c CO). L'office requis dresse l'inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gages (art. 283 al. 1 et 3 LP).

L'art. 97 LP est applicable par analogie à la prise d'inventaire et à l'établissement du procès-verbal d'inventaire.

L'Office doit estimer les droits de propriété mobilière qu'il porte à l'inventaire en les désignant par leur objet et ne doit pas inventorier plus de bien qu'il n'est nécessaire pour garantir la prétention du créancier. Le préposé à l'Office des poursuites doit s'adjoindre un expert si l'estimation d'un droit patrimonial exige des connaissances spéciales qu'il ne possède pas, ce qui est normalement le cas lorsque l'objet du droit patrimonial saisi est une œuvre d'art, tels que tableaux ou statues (ATF 93 III 22=JdT 1967 II 45 consid. 4 et les réf. citées).

L'estimation permet d'orienter le poursuivant sur le résultat prévisible de la réalisation et sert également à renseigner d'éventuels enchérisseurs. L'estimation correspond à la valeur présumée au moment de la réalisation (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97, n° 19, ATF 101 III 32).

2.2. En l'espèce, l'Office a estimé l'objet inventorié en tenant compte de sa valeur de réalisation en cas de vente aux enchères forcée, qui comme le démontre la pratique, est souvent inférieure à la valeur réelle.

De plus, l'Office s'est entouré des avis du garage X_____ et du chef du service des ventes qui serait chargé, le cas échéant, de réaliser la voiture de marque X_____ concernée.

Enfin, il n'a pas retenu une précédente estimation faite en 2010, alors que cette voiture était encore soumise à la cotation Eurotaxe, cette estimation restant tout

de même incertaine du fait que l'Office n'était déjà, à cette époque, pas en possession des clés du véhicule et ignorait donc son kilométrage.

Il résulte de ce qui précède que l'estimation de la valeur actuelle du véhicule X_____ en question a été correctement faite par l'Office, étant précisé que ladite estimation ne requière pas de connaissances particulières, que la plaignante n'a pas demandé son expertise et que, même si elle avait fait, il n'y aurait pas lieu de déférer à cette requête, l'Office s'étant valablement entouré d'avis pertinents émanant du constructeur de cette voiture ainsi que du chef de son service des ventes aux enchères.

Il sera enfin relevé que l'estimation critiquée est seulement destinée à orienter le poursuivant sur le montant prévisible qui pourrait être tenu en cas de vente, sans avoir une valeur contraignante puisse que l'Office est de toute manière tenu de vendre l'objet aux enchères au prix le plus haut possible.

Vu l'ensemble de ce qui précèdent, la plainte sera rejetée.

- 3.** Il n'est pas perçu de dépens (17 LP ; 62 OELP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte A/1511/2012 formée le 17 mai 2012 par F_____GmbH contre le procès-verbal de prise d'inventaire n° 12 xxxx15 G établi par l'Office des poursuites le 17 avril 2012 à l'encontre de M. G_____.

Au fond :

La rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Paulette DORMAN

Voie de recours :

Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.