



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1930/2025-CS

DCSO/444/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 14 AOÛT 2025

Plainte 17 LP (A/1930/2025-CS) formée en date du 2 juin 2025 par A_____ SA,
représentée par Me Marine PANARIELLO-VALTICOS, avocate.

* * * * *

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

- **A_____ SA**
c/o Me Marine PANARIELLO-VALTICOS
SPIRA + ASSOCIES
Rue De-Candolle 28
1205 Genève.
 - **FONDATION B_____**
c/o Me Philippe COTTIER
Rhône Avocat.e.s SA
Rue du Rhône 100
1204 Genève.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. A_____ SA, société sise à la rue 1_____ no. _____ à Genève et active dans la distribution au détail et en gros de vêtements et d'accessoires de mode, loue des locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis no. _____, rue 2_____ à Genève, appartenant à la FONDATION B_____, qu'elle utilise pour l'exploitation d'une boutique de vente au détail de vêtements de luxe sous l'enseigne C_____.

b. Par réquisition du 7 mai 2025, la FONDATION B_____ a requis la prise d'inventaire des biens garnissant les locaux loués à A_____ SA en sauvegarde de son droit de rétention.

c. Après un examen sommaire de la réquisition, l'Office s'est rendu sur place les 9 et 13 mai 2025, et a établi un inventaire des biens.

Le procès-verbal de prise d'inventaire a été expédié aux parties le 21 mai 2025.

d. Le 2 juin 2025, la FONDATION B_____ a adressé une réquisition de poursuite en réalisation du gage en validation de la prise d'inventaire.

e. Par décision du 10 juin 2025, l'Office a partiellement rejeté la réquisition de poursuite en tant qu'elle visait les intérêts, qui ne figuraient pas dans la réquisition de prise d'inventaire.

f. Le commandement de payer, poursuite n° 3_____ en validation d'inventaire, a été notifié à A_____ SA le 13 juin 2025.

Cette dernière y a formé opposition.

B. a. Par acte expédié le 2 juin 2025, A_____ SA a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre ce procès-verbal de prise d'inventaire, qu'elle a reçu le 23 mai 2025. Elle demande à la Chambre de surveillance de constater que les conditions matérielles à l'exercice du droit de rétention du bailleur, respectivement à la prise d'inventaire ne sont pas réalisées, d'annuler le procès-verbal d'inventaire et de libérer immédiatement du droit de rétention tous les biens et actifs listés dans celui-ci, sous suite de frais et dépens.

Elle se prévaut du caractère abusif de la requête de prise d'inventaire formée par la bailleuse, arguant de ce que celle-ci disposait d'une garantie de loyer d'un montant de 127'875 fr. et qu'elle lui devait en outre un montant de près de 150'000 fr. au titre de baisse de loyer en raison des travaux effectués sur la façade de l'immeuble.

b. Sa requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif à sa plainte a été rejetée par ordonnance du 3 juin 2025.

c. Dans son rapport établi le 23 juin 2025, l'Office a conclu au rejet de la plainte.

d. Dans ses déterminations du 25 juin 2025, la FONDATION B _____ a conclu au rejet de la plainte.

e. La cause a été gardée à juger le 16 juillet 2025.

EN DROIT

1. Déposée en temps utile (art. 17 al. 2, 31 et 142 al. 3 CPC) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP; DCSO/342/2012 consid. 1.1) et par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.

2. **2.1.1** Le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention; l'office dresse l'inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gage (art. 283 al. 1 et 3 LP).

2.1.2 L'Office examine sommairement et à titre préjudiciel si les conditions matérielles du droit de rétention sont remplies; il ne peut refuser, pour des raisons de droit matériel, de dresser un inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur que si l'inexistence de ce droit est manifeste; il appartient au juge d'en décider définitivement (ATF 146 III 303 consid. 2.3.1 et les réf. citées). Les autorités de poursuite ne sont en principe pas qualifiées pour trancher des questions de nature purement civile, comme celle de l'existence ou de la non-existence du droit de rétention; elles doivent se garder de prendre une position qui exclut la possibilité de soumettre le conflit au juge, à moins que la solution ne s'impose d'emblée avec évidence; en cas de doute sur des questions de droit matériel, elles ne doivent donc pas anticiper sur la décision judiciaire et exécuter la requête de prise d'inventaire (ATF 146 III 303 consid. 2.3.1 et les réf. citées).

S'agissant des conditions matérielles du droit de rétention lui-même, que l'Office examine préjudiciellement, le locataire peut faire valoir par la voie de la plainte uniquement qu'il est évident que le bailleur commet un abus de droit ou que l'inexistence du droit de rétention exercé par le bailleur est manifeste (ATF 146 III 303 consid. 2.3.5; 105 III 80 consid. 2). L'existence d'un abus de droit ne peut être reconnue que sur la base d'éléments ou d'un ensemble d'indices démontrant de façon patente que l'institution du droit de l'exécution forcée est détournée de sa finalité (ATF 140 III 481 consid. 2.3.1, JdT 2015 II 298; 130 II 270 consid. 3.2.2; 115 III 18 consid. 3b, JdT 1991 II 76).

2.2 En l'espèce, la plaignante fait valoir que la prise d'inventaire sollicitée par la bailleuse est abusive au motif que celle-ci dispose d'une garantie de loyer d'un montant de 127'875 fr. et que les travaux entrepris sur l'immeuble justifieraient une baisse de loyer de près de 150'000 fr.

Ces griefs, qui relèvent du droit matériel, excèdent le cadre de l'examen sommaire que doit effectuer l'Office. S'il incombe certes à celui-ci d'examiner et de refuser la prise d'inventaire si l'inexistence du droit de rétention est manifeste, par exemple si aucun contrat de bail ne lie les parties ou si aucun loyer n'est dû, il ne lui appartient en revanche pas de statuer sur le bien-fondé de la créance mise en poursuite au regard de la garantie de loyer ou d'une éventuelle baisse de loyer en raison de travaux entrepris dans l'immeuble, ces questions relevant du seul juge.

Dans la mesure où les éléments au dossier ne permettent pas de considérer que le droit de rétention invoqué par l'intimée n'existe manifestement pas, ni que cette dernière exerce ce droit et requiert la prise d'inventaire de manière manifestement contraire à sa finalité, l'Office a, à juste titre, donné suite à la requête de prise d'inventaire.

Mal fondée, la plainte sera rejetée.

- 3.** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 2 juin 2025 par A_____ SA contre le procès-verbal de prise d'inventaire n° 4_____ du 21 mai 2025.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs ; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Véronique AMAUDRY-
PISCETTA

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.