



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2177/2025-CS

DCSO/548/25

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025**

Plainte 17 LP (A/2177/2025-CS) formée en date du 20 juin 2025 par A\_\_\_\_\_ SARL.

\* \* \* \* \*

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

- **A\_\_\_\_\_ SARL**  
c/o M. B\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [GE].
  - **C\_\_\_\_\_**  
c/o Me PETROZ Pascal  
De Boccard Associés SA  
Rue du Mont-Blanc 3  
1201 Genève.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

- A. a.** Le 19 mai 2025, C\_\_\_\_\_, en sa qualité de bailleur des locaux commerciaux situés route 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ [GE] et loués à A\_\_\_\_\_ Sàrl, a requis de l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) la prise d'inventaire pour sauvegarder ses droits de rétention.

Il a joint à sa requête copies de la mise en demeure qu'il a adressée le 26 mars 2025 à A\_\_\_\_\_ Sàrl pour non-paiement des loyers d'octobre 2024 à mars 2025, à hauteur de 8'400 fr., de la lettre de résiliation du bail à loyer pour non-paiement du loyer du 7 mai 2025 et de l'avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire.

**b.** Entre le 20 et le 22 mai 2025, l'Office a tenté de joindre par téléphone B\_\_\_\_\_, associé- gérant président de A\_\_\_\_\_ Sàrl, et a aussi dépêché sur les lieux l'un de ses collaborateurs afin de fixer un rendez-vous pour la prise d'inventaire, sans succès, les locaux étant fermés.

**c.** Le 23 mai 2025, après avoir requis l'intervention de la police et d'un serrurier, l'Office a effectué l'inventaire des biens garnissant les locaux loués.

La serrure ayant été changée, un avis a été laissé sur la porte pour informer la locataire que les nouvelles clés pouvaient être récupérées dès 17 heures au poste de police de F\_\_\_\_\_.

**d.** Le procès-verbal d'inventaire, N° 1\_\_\_\_\_, a été communiqué à C\_\_\_\_\_ et à A\_\_\_\_\_ Sàrl le 30 mai 2025.

**e.** Le 10 juin 2025, C\_\_\_\_\_ a engagé une poursuite en réalisation du gage mobilier.

- B. a.** Par acte déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire le 20 juin 2025, B\_\_\_\_\_, agissant pour le compte de A\_\_\_\_\_ Sàrl, a formé plainte contre le procès-verbal d'inventaire, N° 1\_\_\_\_\_, qu'elle a reçu le 10 juin 2025.

B\_\_\_\_\_ s'était rendu (le 23 mai 2025) à 17h au poste de police de F\_\_\_\_\_ pour récupérer les clés mais l'avait trouvé fermé. Il n'avait pas pu travailler jusqu'au lundi, ce qui lui avait fait perdre « trois devis de clients furieux d'être privés de leurs véhicules tout le week-end ». Il s'agissait d'une manœuvre supplémentaire du propriétaire des lieux, qui prétendait ne pas percevoir les loyers qui étaient pourtant versés mais revenaient en retour, en raison d'un blocage du compte du bailleur. L'inventaire, effectué en son absence, n'était pas valable et plusieurs véhicules inventoriés appartenaient à des clients. Il se plaignait par ailleurs de ne pas avoir été prévenu de la prise d'inventaire.

**b.** Dans son rapport du 4 juillet 2025, l'Office a exposé le déroulement de la procédure de prise d'inventaire. Il n'était pas obligatoire de prévenir le débiteur de la prise d'inventaire et sa présence n'était pas nécessaire, puisqu'il pouvait ensuite prendre position sur le procès-verbal d'inventaire. Quant à l'argument selon

---

lequel une partie des biens saisis appartiendraient à des tiers, l'Office a observé qu'en l'absence de plaques minéralogiques sur les voitures inventoriés, il n'était pas en mesure de vérifier la propriété des véhicules.

c. C \_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet.

d. Le 16 juillet 2025, les parties et l'Office ont été avisés de ce que l'instruction de la plainte était close.

### **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) (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable à ces égards.

Signée par l'organe de la société, disposant de la signature individuelle, la plainte, qui fait expressément référence à A \_\_\_\_\_ Sàrl, émane bien d'une partie potentiellement lésée dans ses intérêts. Aussi, la plainte est recevable.

2. **2.1.1** Le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci (art. 268 al. 1 CO).

**2.1.2** Le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'Office des poursuites, 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).

**2.1.3** 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 soutient qu'elle s'acquitte régulièrement de son loyer de sorte que la prise d'inventaire serait abusive.

Ce grief relève du droit matériel et excède 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. Les éléments au dossier fournis par la bailleuse à l'Office, notamment la mise en demeure et l'avis de résiliation du bail à loyer pour demeure du locataire, ne permettent pas de considérer que le droit de rétention invoqué n'existe pas, ni que l'intimé exerce ce droit et requiert la prise d'inventaire de manière manifestement contraire à sa finalité, étant observé que la plaignante n'a aucunement documenté son affirmation selon laquelle elle aurait versé régulièrement le loyer (qui lui aurait été retourné). C'est donc à juste titre que l'Office a donné suite à la requête de prise d'inventaire.

- 3.** La prise d'inventaire, au sens de l'art. 283 LP, est une mesure conservatoire unilatérale urgente (OULEVEY, CR LP, 2025, n° 26 ad 283 LP). L'office procède à la mesure sur la base de la réquisition du créancier, rendue vraisemblable, mais sans autre forme de procédure et notamment sans convoquer le débiteur, dont la présence n'est pas nécessaire (ATF 93 III 20 consid. 3). Le débiteur a plus tard la possibilité de former une plainte LP contre l'établissement de l'inventaire, dans le délai de dix jours dès réception du procès-verbal d'inventaire.

En tant que la plaignante fait grief à l'Office de ne pas l'avoir prévenue et d'avoir établi l'inventaire en l'absence de son gérant, sa critique est donc infondée, étant observé que l'Office a tenté, sans succès, de joindre son associé-gérant.

- 4.** **4.1** Le droit de rétention du bailleur porte également sur des meubles appartenant à des tiers, à moins que le bailleur n'ait su ou dû savoir qu'ils n'étaient pas propriété du locataire (art. 268a al. 1 1<sup>ère</sup> phrase CO). Les cas dans lesquels le bailleur est censé savoir que la chose appartient à un tiers sont interprétés de manière restrictive (OULEVEY, *op. cit.*, n° 17 ad 283 LP).

Au demeurant, la revendication d'un tiers sur les objets soumis à l'inventaire ne fait pas obstacle à l'exécution forcée. Les litiges sur la propriété de 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. Le débiteur qui déclare lors de la prise d'inventaire que les biens inventoriés sont la propriété de tiers n'est pas compétent pour demander qu'ils soient sortis de l'inventaire. Le tiers revendiquant a seul qualité pour le faire (POMMAZ, Le droit de rétention du bailleur *in* JdT 2007 II p. 76 et la jurisprudence citée).

Il s'ensuit que si, lors de l'inventaire, le débiteur fait valoir une revendication de propriété en faveur d'un tiers, l'office fixe au bailleur, par le procès-verbal d'inventaire ou par le formulaire n° 22, un délai de dix jours afin qu'il déclare s'il maintient son droit de rétention à l'égard du tiers revendiquant et le délai pour ouvrir action sera imparti après le dépôt de la réquisition de vente. Le bailleur pourra admettre la revendication mais déclarer son droit de rétention préférable parce qu'il ne savait pas, ou ne devait pas savoir, que les objets étaient propriétés de tiers (POMMAZ, *op.cit.* p. 77 et la jurisprudence citée).

**4.2.** En l'espèce, la plaignante ne prétend pas que le poursuivant savait ou aurait dû savoir que certains biens appartiendraient à des tiers. Elle se limite à affirmer, de manière toute générale, que « plusieurs véhicules inventoriés » sont des véhicules de ses clients, sans toutefois les désigner précisément. De plus, sur les photos prises lors de l'inventaire, les véhicules inventoriés sont dépourvus de plaques d'immatriculation. Dans ces conditions, le procédé de l'Office consistant à inventorier les véhicules ne prête pas le flanc à la critique.

5. En tous points mal fondée, la plainte sera rejetée.
6. 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 (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 20 juin 2025 par A\_\_\_\_\_ Sàrl contre le procès-verbal d'inventaire établi le 23 mai 2025 par l'Office cantonal des poursuites dans le dossier N° 1\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Alisa RAMELET-TELQIU et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Elise CAIRUS

**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.*