



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2245/2014-CS

DCSO/333/14

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 11 DECEMBRE 2014

Plainte 17 LP (A/2245/2014-CS) formée en date du 28 juillet 2014 par **G_____ SA en liquidation**, élisant domicile en l'étude de Me Sabrina CELLIER, avocate.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 12 décembre 2014
à :

- **G_____ SA en liquidation**
c/o Me Sabrina CELLIER, avocate
Etude Stauffer & Ass.
Rue du Général-Dufour 15
Case postale 5058
1211 Genève 11.
 - **T_____ SA**
c/o Me Peter DE LA GANDARA, avocat
Place du Port 1
1204 Genève.
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. G _____ SA était locataire d'un atelier de création et de fabrication de bijoux, joaillerie et horlogerie situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue E _____ xx (G _____) qui lui avait été remis à bail par T _____ SA.

b. Le 7 juillet 2014, T _____ SA a requis, auprès de l'Office des poursuites de Genève (ci-après: l'Office), une prise d'inventaire à l'encontre de G _____ SA pour une créance de 51'829 fr. 60 [recte 28'329 fr. 60] correspondant aux loyers et charges de 14'100 fr. de février à fin avril 2014, aux indemnités pour occupation illicite de 14'100 fr. de mai à fin juillet 2014 et aux frais de contentieux impayés de 129 fr. 60.

c. Le 9 juillet 2014, une chargée de séquestre de l'Office, Mme P _____, s'est rendue dans l'atelier occupé par G _____ SA et a dressé l'inventaire des objets frappés du droit de rétention prévu à l'art. 268 CO en présence d'une employée de cette dernière, Mme D _____.

Le procès-verbal de prise d'inventaire n° 14 xxxx56 Z, établi le même jour et faisant état d'une créance de 28'329 fr. 60, mentionne que trois parures (collier, boucles d'oreilles et/ou bague) et un collier ont été frappés du droit de rétention et mis sous la garde de l'Office. Ces pièces ont été estimées par celui-ci, sur la base de ventes qu'il avait récemment réalisées, au 10ème du prix de vente affiché, soit au total à 49'700 fr.

Le procès-verbal d'inventaire a été expédié le 11 juillet 2014 par pli recommandé au créancier et par courrier prioritaire au débiteur. T _____ SA l'a reçu le 14 juillet 2014. G _____ SA allègue pour sa part que le document concerné ne lui a été notifié que le 16 juillet 2014, ce que conteste l'Office soutenant que la notification a très vraisemblablement dû intervenir à la même date que pour le créancier, soit le 14 juillet 2014.

d. Selon les "*fiches de commande magasin*" comportant une description détaillée ainsi que la photo des bijoux concernés, ceux-ci sont entrés en stock entre 1995 et 2008. G _____ SA avait fixé le prix de vente de l'ensemble desdits bijoux à 471'000 fr.

e. Le 18 juillet 2014, T _____ SA a requis, à l'encontre de G _____ SA, une poursuite en réalisation de gage mobilier afin de valider l'inventaire.

B. a. Par acte expédié le 28 juillet 2014, G _____ SA a formé plainte contre le procès-verbal de prise d'inventaire susmentionné, concluant principalement, à son annulation et, subsidiairement, à une nouvelle estimation des objets portés à

l'inventaire ainsi qu'à la libération de ceux-ci à concurrence du montant de l'excédent.

A titre préalable, elle a requis que l'effet suspensif soit accordé à sa plainte, requête à laquelle la Chambre de céans a donné suite par ordonnance du 5 août 2014.

A l'appui de sa plainte, G_____ SA a fait valoir que les biens inventoriés ne pouvaient pas faire l'objet d'un droit de rétention dès lors qu'ils ne servaient ni à l'aménagement ni à l'usage des locaux remis à bail et n'étaient pas dans une relation spatiale durable avec ceux-ci. En outre, leur estimation était erronée, le montant retenu étant nettement inférieur à la valeur réelle des bijoux. S'agissant d'objets d'art, ils auraient dû faire l'objet d'une évaluation par un expert et non par l'Office.

b. L'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte au motif qu'elle aurait été déposée tardivement, subsidiairement à son rejet.

Il a exposé que l'employée présente lors de la prise d'inventaire avait indiqué que le coffre-fort dans lequel se trouvaient les bijoux inventoriés contenait des objets destinés aux points de vente ou à la réparation ou encore des invendus. L'inventaire avait été dressé uniquement sur des invendus. Les bijoux litigieux avaient d'ailleurs été créés entre 1995 et 2008. La chargée de séquestre avait également constaté que le local abritait des dizaines de cartons remplis de documents relatifs à l'administration. L'employée avait indiqué que ces cartons s'y trouvaient depuis plus de deux ans. L'atelier remis à bail n'était donc pas uniquement destiné à la création et à la fabrication de bijoux mais servait également de dépôt.

L'Office a par ailleurs indiqué qu'il ne s'était pas adjoint un expert pour estimer la qualité ainsi que la valeur des objets inventoriés car il avait considéré que les déclarations de G_____ SA à cet égard étaient suffisantes. Il n'était au demeurant pas tenu de recourir aux services d'un expert pour procéder à cette estimation dès lors que les bijoux portés à l'inventaire n'étaient pas assimilables à des objets d'art mais constituaient tout au plus un artisanat de haute qualité. Le prix inscrit dans le procès-verbal de prise d'inventaire correspondait à la valeur probable de réalisation forcée. Pour fixer cette valeur, il s'était fondé sur une récente vente aux enchères publiques intervenue en juillet 2014 qui avait porté sur des bijoux de G_____ SA, lors de laquelle le produit brut de la vente s'était élevé à 18'000 fr. au lieu des 105'000 fr. estimés lors de l'inventaire, la marque n'ayant pas attiré beaucoup d'investisseurs en raison du caractère démodé des bijoux.

c. Une audience de comparution personnelle des parties et d'enquêtes a eu lieu le 13 octobre 2014, lors de laquelle l'employée de G_____ SA, Mme D_____, a été entendue en qualité de témoin.

Cette dernière a notamment déclaré que les bijoux qu'elle avait remis à l'Office pour l'inventaire étaient des bijoux qui lui paraissaient plus difficilement revendables en raison de leur caractère provocateur. Ils étaient destinés ni à être réparés ni à être nettoyés. Il s'agissait de bijoux terminés qui n'avaient pas encore été vendus. Le coffre-fort dans lequel ils se trouvaient avait été installé dans l'atelier à la suite de la fermeture d'un magasin G_____ SA survenue entre la fin du mois de décembre 2013 et le début du mois de janvier 2014. Les cartons liés au déménagement avaient également été entreposés dans l'atelier. Avant la fermeture dudit magasin, les locaux ne disposaient que d'un coffre-fort qui contenait des matériaux pour la fabrication des bijoux ainsi que des bijoux destinés à être réparés ou nettoyés.

A l'issue de cette audience, la cause a été gardée à juger.

C. Par jugement du 29 septembre 2014, G_____ SA a été dissoute conformément à l'art. 731b CO et sa liquidation ordonnée selon les dispositions applicables à la faillite.

Sa faillite a été prononcée par jugement du 6 octobre 2014 avec effet à cette date.

G_____ SA, devenue G_____ SA en liquidation, a formé appel, respectivement, recours contre ces deux jugements. Les deux procédures sont actuellement pendantes devant la Cour de justice.

EN DROIT

1. **1.1** Un procès-verbal de prise d'inventaire constitue une mesure sujette à plainte (GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 2012, 5^{ème} éd., n. 543, p. 139 et jurisprudences citées; STOFFEL/OULEVEY, in Commentaire romand LP, 2005, n. 28 ad art. 283 LP; DCSO/342/2012 consid. 1.1).

La plainte doit être déposée auprès de la Chambre de céans dans un délai de dix jours à compter de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure attaquée (art. 6 al. 3 LaLP, art. 17 al. 1 et 2 LP). Lorsque la communication de cette mesure a eu lieu sous pli simple, il appartient à l'autorité de prouver que le plaignant n'a pas agi en temps utile (ATF 114 III 51 consid. 3 = JdT 1990 II 166).

La plainte doit en outre être formée par écrit, désigner la mesure attaquée, être accompagnée des pièces auxquelles elle renvoie, être suffisamment motivée et comporter les conclusions du plaignant (art. 9 al. 1 et 2 LaLP, art. 65 al. 1 LPA applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP).

La qualité pour porter plainte, question qui est examinée d'office (ERARD, in Commentaire romand LP, 2005, n. 22 ad art. 17 LP), est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 120 II 5 consid. 2a).

1.2 En l'espèce, la plainte a été déposée à l'encontre d'un procès-verbal de prise d'inventaire, soit d'une mesure sujette à plainte, auprès de l'autorité compétente et respecte les exigences de forme prescrites par la loi.

Le procès-verbal de prise d'inventaire ayant été expédié à la plaignante par pli simple, il n'est pas possible de déterminer la date de sa réception. L'intéressée soutient l'avoir reçu le 16 juillet 2014. Dans la mesure où l'Office n'est pas parvenu à prouver que la notification serait intervenue à une date antérieure, preuve qu'il lui incombait d'apporter, il y a lieu d'admettre que la plainte a été déposée en temps utile.

La plaignante, en sa qualité de locataire des locaux remis à bail et de propriétaire des objets portés à l'inventaire, a qualité pour porter plainte. Bien que sa faillite ait été prononcée, elle conserve un intérêt à l'annulation de la mesure attaquée, le jugement de faillite n'était pas définitif, une procédure de recours étant actuellement pendante.

Au vu de ce qui précède, la plainte est recevable.

1.3 Une plainte peut être formée auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 al. 1 LP).

L'autorité de surveillance constate les faits d'office, apprécie librement les preuves et ne peut, sous réserve de l'art. 22 LP, aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 2 ch. 2 et 3 LP).

La procédure administrative est applicable (art. 20a al. 3 LP, art. 9 al. 4 LaLP).

2. 2.1 La plaignante soutient en premier lieu que les biens inventoriés ne pouvaient pas faire l'objet d'un droit de rétention.

2.2 Selon l'art. 268 al. 1 CO, 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.

Le droit de rétention concerne tous les meubles du locataire qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent à l'aménagement ou à l'usage de ceux-ci. Il s'agit en particulier des machines, du mobilier, de l'équipement du locataire, des marchandises qui garnissent le dépôt qu'il loue, du matériel de construction entreposé dans un atelier (ATF 120 III 52 consid. 8). Certaines marchandises destinées à la vente ou au commerce peuvent également faire l'objet d'un droit de rétention pour autant qu'elles soient détenues dans les locaux loués pour une longue durée et non de façon purement passagère (SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 450).

Pour déterminer si un objet sert à l'aménagement ou à l'usage des locaux, il convient de se référer au genre de ceux-ci ainsi qu'à l'usage qu'en fait le locataire. Il doit exister une relation spatiale entre les biens frappés du droit de rétention et le local remis à bail. Cette relation ne doit pas être purement fortuite. Elle doit présenter une certaine durabilité, sans qu'il soit toutefois nécessaire qu'elle subsiste pendant toute la durée du bail (ATF 120 III 52 consid. 8; 109 III 42 consid. 2 = JdT 1985 II 35).

Les autorités de poursuites sont compétentes pour décider de la portée du droit de rétention bien qu'il s'agisse d'une question qui relève du droit matériel (ATF 109 III 42 consid. 2 = JdT 1985 II 35; POMMAZ, Le droit de rétention du bailleur, in JdT 2007 II 55, p. 59).

2.3 En l'espèce, il ressort du dossier que si les locaux remis à bail servaient d'atelier de création et de fabrication de bijoux, ils étaient également utilisés, depuis fin décembre 2013 - début janvier 2014, pour entreposer différents objets provenant de la fermeture d'un magasin exploité par la plaignante.

Parmi ces objets figurait un coffre-fort contenant les bijoux frappés du droit de rétention.

Ces bijoux ne se trouvaient donc pas dans les locaux remis à bail de manière fortuite ou passagère puisqu'ils étaient, le jour de l'établissement de l'inventaire, présents dans ceux-ci depuis plus de sept mois. Il peut par ailleurs être retenu qu'ils étaient destinés à y demeurer encore pendant une certaine durée dès lors qu'il s'agissait d'anciennes pièces, leur date de création se situant entre 1995 et 2008, qui n'avaient pas été vendues. Le témoin Mme D_____ a au demeurant

indiqué que lesdits bijoux lui paraissaient difficilement revendables en raison de leur caractère provocateur.

Au vu de ce qui précède, la décision de l'Office de porter les bijoux litigieux à l'inventaire n'est pas critiquable. Le grief de la plaignante à cet égard est par conséquent infondé.

3. 3.1 La plaignante fait en second lieu grief à l'Office d'avoir sous-estimé la valeur des objets inventoriés et demande une nouvelle évaluation.

3.2 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 la valeur des objets portés à l'inventaire et ne doit pas inventorier plus de biens qu'il n'est nécessaire pour garantir la prétention du créancier (art. 97 LP; ATF 112 III 75 consid. 1a = JdT 1988 II 105). 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. En cas d'infraction à cette règle, il n'y a pas lieu d'annuler l'inventaire mais d'ordonner une nouvelle estimation par un expert et d'inviter l'Office à ajuster l'étendue du droit de rétention à la nouvelle estimation (ATF 93 III 22 = JdT 1967 II 45 consid. 4 et les réf. citées). Dans les autres cas, la décision de recourir ou non aux services d'un expert appartient au préposé à l'Office (DE GOTTRAU, Commentaire romand LP, 2005, n. 10 ad art. 97 LP).

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 (ATF 101 III 32 = JdT 1977 II 3; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 19 ad art. 97 LP).

3.3 En l'espèce, l'Office a estimé les objets inventoriés en tenant compte, non pas de leur valeur réelle, mais de leur valeur probable de réalisation en cas de vente aux enchères forcée, qui comme le démontre la pratique, est souvent inférieure à la valeur réelle.

Pour procéder à cette estimation, l'Office a, dans un premier temps, déterminé le prix de vente des bijoux en se fondant sur les déclarations de la plaignante. Dans la mesure où cette dernière est la créatrice des bijoux concernés, cette façon de procéder n'est pas critiquable. En effet, compte tenu des connaissances de la plaignante en la matière, l'Office pouvait obtenir de sa part toutes les informations pertinentes à l'estimation, ce qui rendait le recours à un expert inutile. De surcroît, les bijoux frappés du droit de rétention ne sauraient être assimilés à des objets d'art, de sorte que l'Office n'était pas tenu de faire appel à un expert.

Dans un second temps, l'Office a évalué la valeur de réalisation probable des objets inventoriés. Pour ce faire, il s'est référé à une récente vente aux enchères portant également sur des bijoux de la plaignante lors de laquelle le produit réalisé ne s'est élevé qu'à un peu plus d'un dixième du montant escompté. Là, également, cette façon de procéder n'est pas critiquable. En effet, même si les bijoux proposés lors de cette vente n'étaient pas identiques à ceux litigieux, son résultat permet de se rendre compte de la notoriété et du caractère facilement réalisable ou non des produits de la marque commercialisée par la plaignante. L'Office pouvait donc légitimement se baser sur ladite vente pour estimer la valeur probable de réalisation des objets inventoriés.

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

Au vu de ce qui précède, le grief de la plaignante à cet égard est infondé. La plainte sera donc rejetée.

4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP). Il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 28 juillet 2014 par G_____ SA en liquidation contre le procès-verbal de prise d'inventaire du 9 juillet 2014.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Paulette DORMAN, greffière.

La présidente :
Florence KRAUSKOPF

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.