



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4082/2019-CS

DCSO/24/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 30 JANVIER 2020

Plainte 17 LP (A/4082/2019-CS) formée en date du 4 novembre 2019 par A_____,
élisant domicile en l'étude de Me Grégoire REY, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du **30 janvier 2020**
à :

- A_____
c/o Me REY Grégoire
CH Associés Avocats
Quai du Seujet 12
Case postale 105
1211 Genève 13.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A.**
- a.** Le 20 juin 2017, A_____, locataire, et B_____ SA, bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une surface commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble [no.] _____, route 1_____, à Genève, destinée à l'exploitation d'une épicerie sous l'enseigne C_____.
 - b.** Le 1^{er} novembre 2017, A_____ a conclu un contrat avec la société D_____ Sàrl, par lequel cette dernière s'engageait à payer 8'000 fr. par mois afin de pouvoir exploiter l'épicerie.
 - c.** Le 24 juin 2019, A_____ a requis la prise d'inventaire contre D_____ Sàrl, pour une créance de 80'000 fr., alléguée due à titre de loyers impayés pour la période du 30 septembre 2018 au 31 mai 2019.
 - d.** Le 8 octobre 2019, A_____, qui n'avait toujours pas reçu le procès-verbal d'inventaire, a relancé l'Office.
 - e.** Par courrier du 17 octobre 2019, l'Office a répondu que le collaborateur en charge du dossier était en arrêt maladie de sorte que le procès-verbal d'inventaire serait envoyé au retour de l'intéressé.
- B.**
- a.** Par acte du 4 novembre 2019, A_____ forme plainte auprès de la Chambre de surveillance pour déni de justice. Il conclut à ce qu'il soit ordonné à l'Office de communiquer le procès-verbal d'inventaire ainsi que de notifier au poursuivi la décision d'interdiction de disposer du stock.
 - b.** Par courrier du 27 novembre 2019, l'Office a répondu qu'il avait exécuté la prise d'inventaire dans le courant du mois de juillet 2019 et ce pendant plusieurs jours, vu le nombre important de produits à inventorier. Il avait ensuite dû effectuer des lots et les estimer, pour pouvoir rédiger le procès-verbal d'inventaire, qu'il avait établi le 7 novembre 2019. La plainte était ainsi devenue sans objet.
- A teneur du dossier, le procès-verbal d'inventaire a été notifié au conseil de A_____ le 11 novembre 2019.
- c.** Par lettre du 4 décembre 2019, A_____ a fait valoir que l'action incomplète et tardive de l'Office l'avait privé de la possibilité de sauvegarder ses droits sur l'intégralité du stock, permettant à D_____ Sàrl de vendre la marchandise. La Chambre de surveillance était ainsi invitée à constater le retard avec lequel l'Office avait traité le dossier et le caractère incomplet de l'inventaire.
 - d.** Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. 1.1 La voie de la plainte au sens de l'art. 17 LP est ouverte contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire (al. 1), ainsi qu'en cas de déni de justice ou de retard à statuer (al. 3). La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de retard à statuer et de déni de justice (art. 17 al. 3 LP).

1.2 En l'espèce, la plainte respecte les exigences de forme prévues par la loi. Formée pour retard injustifié dans le traitement de la réquisition de prise d'inventaire, elle pouvait être formée en tout temps.

Elle est donc recevable.

2. 2.1.2 Selon l'art. 268 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 du bailleur grève aussi les meubles apportés par le sous-locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire.

Dans les rapports de sous-location, le locataire principal – ou sous-bailleur (Untervermieter) - dispose d'un droit de rétention à l'égard du sous-locataire (HIGI, Zürcher Kommentar OR, N. 46 ss ad art. 268-268b CO).

2.1.2 En droit de l'exécution forcée, le droit de rétention constitue un gage mobilier (art. 37 al. 2 LP). L'exécution forcée d'une créance garantie par gage doit dès lors, en règle générale, avoir lieu selon le mode de la poursuite en réalisation de gage (art. 41 al. 1 LP). La LP met en plus à la disposition du bailleur deux mesures urgentes pour la mise en œuvre effective et efficace de son droit de rétention, à savoir la prise d'inventaire (art. 283 al. 1 LP) et le droit de suite (art. 283 al. 2 LP). Ainsi, le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'Office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention, et s'il y a péril en la demeure, il peut aussi requérir l'assistance de la force publique ou des autorités communales.

2.1.3 L'Office dresse inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation des gages. La prise d'inventaire est une mesure conservatoire urgente (STOFFEL, Voies d'exécution, § 6 n° 46). L'Office doit exécuter l'inventaire "sans autre forme de procédure et notamment sans convoquer le débiteur" (STOFFEL / OULEVEY, in CR-LP, ad art. 283 n° 24 ; GILLIERON, Commentaire, ad art. 283 n° 25). Comme en matière de séquestre, il y a lieu que l'Office agisse avec célérité et diligence, en principe sans avertir le débiteur et sans que la présence de ce dernier ne soit nécessaire pour la prise d'inventaire (ATF 93 III 20).

2.2 En l'espèce, il s'est écoulé plus de quatre mois entre le dépôt de la réquisition de prise d'inventaire et l'établissement du procès-verbal d'inventaire, ce qui constitue une violation flagrante de l'obligation précitée de célérité et de diligence incombant à l'Office pour l'exécution d'une telle mesure.

L'Office affirme dans son rapport qu'il s'est rendu sur place pendant plusieurs jours "durant le mois de juillet 2019", omettant de préciser les dates de son passage, de sorte que l'on ignore si cette démarche, non documentée, a été accomplie au début du mois de juillet, soit quelques jours après la réception de la requête de prise d'inventaire, ou plutôt quelques semaines plus tard. Quoi qu'il en soit, et quand bien même la société débitrice aurait été avertie, au début du mois de juillet déjà, lors du passage de l'huissier, de ce qu'elle n'avait plus le droit de disposer des objets entreposés dans les locaux, l'absence d'inventaire rend difficile de prouver que certains biens se trouvaient alors encore dans les locaux considérés.

L'Office a ainsi violé son obligation de diligence et ne saurait se retrancher derrière la maladie d'un collaborateur pour justifier son inaction, comme il l'a pourtant fait dans son courrier du 17 octobre 2019 adressé au conseil du plaignant.

Du fait qu'un inventaire, lequel vaut interdiction d'aliéner, a finalement été établi, quoique très tardivement, la plainte est devenue sans objet en cours de procédure. Il sera toutefois constaté, dans le dispositif de la présente décision, que l'Office a tardé de façon injustifiée à traiter la réquisition de prise d'inventaire considérée.

2.3 Dans son écriture du 4 décembre 2019, le plaignant conclut à ce que la Chambre de céans constate le caractère incomplet de l'inventaire. Or, d'une part, il n'apparaît pas qu'une plainte a été formée dans le délai de dix jours à compter de la notification du procès-verbal d'inventaire, échéant le 21 novembre 2019. D'autre part, le plaignant ne formule aucune critique précise et n'indique pas quels objets manqueraient à l'inventaire, de sorte que le grief est insuffisamment motivé. Cette conclusion est ainsi irrecevable.

- 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 (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 4 novembre 2019 par A_____ pour retard injustifié dans l'exécution de la requête de prise d'inventaire, _____.

Au fond :

L'admet.

Constate que l'Office cantonal des poursuites a tardé de façon injustifiée à traiter la réquisition de prise d'inventaire de A_____.

Constate que la plainte est devenue sans objet en cours de procédure.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Michel BERTSCHY et Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.