REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4216/2022-CS **DCSO/160/23**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 AVRIL 2023

Plaintes 17 LP (A/4216/2022-CS et A/4217/2022-CS) formées en date du 9 décembre 2022 par **A_____ et B_____ SARL**, élisant domicile en l'étude de Me Amélie VOCAT , avocate.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me VOCAT Amélie
  Avenue du Gd-St-Bernard 8
  Case postale 1014
  1920 Martigny.
- **B_____ SARL**
  c/o Me VOCAT Amélie
  Avenue du Gd-St-Bernard 8
  Case postale 1014
  1920 Martigny
- **C_____**
  c/o Me GUIGUET-BERTHOUZOZ
  Emmanuelle
  BORY & ASSOCIES AVOCATS
  Rue du Général-Dufour 11
  1204 Genève.
- **Office cantonal des poursuites**.

Attendu, **EN FAIT**, que A_____ et B_____ SARL ont solidairement pris à bail une arcade commerciale située quai 1_____ no. _____ à Genève, propriété de C_____, destinée à l'exploitation d'une salle de fitness, pour un loyer mensuel de 8'775 fr., acomptes de chauffage et frais accessoires compris, payables par mois d'avance.

Qu'au 1er octobre 2022, A_____ et B_____ SARL accusaient un retard de loyer de 42'582 fr., selon mise en demeure de les régler dans les 30 jours adressée le 4 octobre 2022 par la bailleresse aux locataires, sous la menace de la résiliation du bail.

Que la bailleresse a requis le 14 octobre 2022 la poursuite ordinaire de A_____ et B_____ SARL pour un montant total de 42'582 fr. correspondant aux loyers et frais accessoires pour les périodes du 1er mars au 30 avril 2021 et du 1er juillet au 31 octobre 2022.

Qu'elle a également requis, le 14 novembre 2022, fondée sur son droit de rétention prévu par l'art. 268 CO, la prise d'inventaire du mobilier garnissant les locaux pour les mêmes créances que celles faisant l'objet des poursuites susmentionnées (inventaire n° 2_____ pour A_____ et n° 3_____ pour B_____ SARL).

Que l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a établi l'inventaire desdits biens le 24 novembre 2022 en garantie des loyers échus du 1er juillet au 31 octobre 2022, en 35'100 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er octobre 2022. Que l'inventaire portait sur 28 objets destinés à l'exercice du fitness pour des valeurs comprises entre 5 fr. et 140 fr. par objet, le total de l'estimation des biens inventoriés s'élevant à 1'309 fr. Que l'inventaire a été renotifié [après modification] le 28 novembre 2022 et reçu par la bailleresse le 29 novembre 2022. Que l'inventaire mentionnait que le bailleur devait introduire dans les dix jours suivant sa notification une poursuite en réalisation du gage pour les loyers échus, et pour le loyer courant, dans les dix jours suivant son échéance. Qu'à défaut les effets de la prise d'inventaire s'éteindraient.

Qu'il a rendu le même jour une décision rejetant partiellement la réquisition d'inventaire en tant qu'elle portait sur des loyers échus depuis plus d'une année (1er mars au 30 avril 2021).

Que le 16 novembre 2022, la bailleresse a résilié le bail pour demeure des locataires, l'arriéré réclamé dans la mise en demeure du 4 octobre 2022 n'ayant pas été réglé dans le délai de 30 jours.

Que les locataires ont ouvert le 31 octobre 2022 un compte de consignation du loyer auprès du Pouvoir judiciaire et opéré des versements à hauteur de 30'000 fr. le 7 novembre 2022, 5'100 fr. le 23 novembre 2022, 8'775 fr. le 28 novembre 2022 et 8'775 fr. le 30 novembre 2022, pour un total 52'650 fr. au 22 décembre 2022.

Qu'ils ont déposé une requête en validation de consignation de loyer auprès de la Commission de conciliation des baux et loyers le 17 novembre 2022.

Que par actes expédiés le 9 décembre 2022 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A_____ et B_____ SARL ont conclu à la constatation de la nullité des procès-verbaux d'inventaire,

subsidiairement à leur annulation, au motif que le droit de rétention du bailleur n'existait pas en l'espèce sur les biens inventoriés car la bailleresse disposait de sûretés suffisantes au sens des art. 257e CO par la consignation des loyers correspondant à la créance à l'origine de la prise d'inventaire. Qu'en outre, la prise d'inventaire et la poursuite avaient pour seul but de tourmenter les locataires et constituaient des mesures abusives au vu des circonstances, entraînant leur nullité. Que de surcroît, les biens inventoriés étaient indispensables aux locataires pour l'exercice de leur profession et, partant, insaisissables. Qu'enfin, l'estimation des biens effectuées par l'Office était inférieure à leur valeur réelle.

Que le numéro de cause A/4216/2022 a été attribué à la procédure ouverte par la plainte de A_____ et le numéro de cause A/4_____/2022 à celle ouverte par celle de B_____ SARL.

Que dans ses observations du 23 décembre 2022, la bailleresse a en substance conclu au rejet de la plainte au motif que l'Office ne pouvait refuser d'inventorier le mobilier du locataire que s'il était évident que la mesure était abusive ou que le droit de rétention du bailleur n'existait pas. Que ces conditions n'étaient pas réalisées en l'espèce. Que la consignation du loyer n'était notamment pas une sûreté suffisante au sens de l'art. 257e CO et ne permettait d'éviter la prise d'inventaire, ce d'autant plus que les loyers n'avaient été valablement consignés (consignation tardive et absence de défaut de la chose louée la justifiant). Que les plaignants n'expliquaient par ailleurs pas en quoi les biens saisis étaient chacun nécessaires à l'exercice de leur profession.

Que dans ses observations du 22 décembre 2022, l'Office a conclu à ce que la plainte soit déclarée sans objet, les inventaires contestés n'ayant plus d'effet faute d'avoir été validés par des poursuites en réalisation de gage dans un délai de dix jours suivant la prise d'inventaire, fixé en application de l'art. 283 al. 3 LP.

Considérant, **EN DROIT**, que les plaintes sont recevables pour avoir été déposées en temps utile (art. 17 al. 2 LP) 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) et par une partie potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

Que les procédures ouvertes sur la base des deux plaintes A/4216/2022 et A/4_____/2022 seront jointes d'office en application de l'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu des articles 9 al. 4 LaLP et 20a al. 3 LP, puisqu'elles se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

Que, sur le fond, les inventaires entrepris ont cessé de déployer leurs effets faute d'avoir été validés par des poursuites en réalisation de gage dans le délai de dix jours fixé par l'Office (art. 283 al. 3 LP).

Que la poursuite ordinaire requise par la bailleresse avant la réquisition de prise d'inventaire ne peut faire office de poursuite en réalisation de gage validant la prise d'inventaire.

Que les plaintes seront déclarées devenues sans objet.

Que la procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevables les plaintes déposées le 9 décembre 2022 par A_____ et B_____ SARL contre les inventaires du 28 novembre 2022, n° 2_____ et n° 3_____.

Ordonne la jonction des procédures A/4_____/2022 et A/4216/2022 sous ce dernier numéro de cause.

Au fond :

Déclare devenues sans objets les plaintes déposées le 9 décembre 2022.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :	La greffière :
Jean REYMOND	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.