



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/122/07

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU MERCREDI 7 MARS 2007

Cause A/4221/2006, plainte 17 LP formée le 13 novembre 2006 par **D_____ SA.**

Décision communiquée à :

- **D_____ SA**
- **la société immobilière F_____**
domicile élu : Etude de Me Michel CHEVALLEY, avocat
12, Pierre-Fatio
1204 Genève
- **Office des poursuites**

Le recours en matière civile est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance de l'Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

EN FAIT

- A. En date du 30 novembre 2004, la société immobilière F_____, a conclu avec D_____ SA, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux sis Y, rue F_____ à Genève.
- B. Le 26 octobre 2006, à la requête de la société immobilière F_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a dressé, à l'encontre de D_____ SA, un procès-verbal de prise d'inventaire (n° 06 xxxx23 F). La créance pour les loyers échus du 1^{er} juin 2006 au 30 septembre 2006 représente 26'400 fr. et l'Office a estimé les biens inventoriés dans les locaux loués par D_____ SA dans l'immeuble sis Y, rue F_____ à Genève à 41'661 fr. (ch. 1 à 61 de l'inventaire).

Ledit procès-verbal mentionne que l'inventaire a été effectué " en présence de Mme T_____, employée de C_____ ". Il ressort de l'extrait du Registre du commerce relatif à D_____ SA que M. V_____ a été administrateur unique, avec signature individuelle, de ladite société jusqu'au 15 janvier 2007 (cf. publication à la FOOSC du 19 janvier 2007).

Il résulte également de ce procès-verbal que les véhicules inventoriés sous ch. 58, 59, 60 et 61 sont revendiqués par deux sociétés tierces, soit M_____ SA s'agissant des ch. 58 et 59 et P_____ SA pour ce qui concerne les ch. 60 et 61.

- C. Par courrier recommandé posté le 13 novembre 2006, D_____ SA a formé plainte contre le susdit procès-verbal, communiqué par pli simple de l'Office le 1^{er} novembre 2006 et reçu au plus tôt le 2 du même mois. D_____ SA conteste le procès-verbal d'inventaire au motif que quatre véhicules appartiennent, respectivement, aux sociétés M_____ SA et P_____ SA et que le matériel se trouvant dans les locaux de la rue F_____ Y ne lui appartiendrait pas. D_____ SA reproche encore à l'Office de ne pas l'avoir avertie par écrit de la prise d'inventaire, ce qui l'aurait empêché de régulariser les arriérés de loyer.

Dans son rapport du 30 novembre 2006, l'Office expose que le procès-verbal de saisie indique bien, en marge des ch. 58 à 61, la revendication de quatre véhicules par des sociétés tierces et que la société débitrice ne l'a jamais informé du fait que tout ou partie du matériel inventorié ne lui appartenait pas. Par ailleurs, l'Office rappelle que la prise d'inventaire ne doit pas être communiquée à la société débitrice, à l'instar des règles applicables en matière de séquestre. L'Office conclut à la confirmation de sa décision du 26 octobre 2006.

Invitée à présenter ses observations, la société immobilière F_____ a conclu, avec suite de dépens, au rejet de la plainte formée par D_____ SA. A l'appui de ses conclusions, la société immobilière F_____ expose en substance que c'est à bon droit que l'Office a inventorié les biens listés dans le procès-verbal litigieux,

dans la mesure où lesdits biens servent à l'usage tel que défini dans le contrat de bail qui la lie à D_____ SA. S'agissant du matériel garnissant les locaux en cause, la société immobilière F_____ estime que les allégations de D_____ SA sont dépourvues de tout fondement, cette dernière n'apportant pas la moindre preuve que le matériel inventorié est la propriété de tiers ou qu'il serait insaisissable au sens de l'art. 92 LP. En ce qui concerne les quatre véhicules revendiqués, la société immobilière F_____ allègue que la Commission de céans n'est pas compétente pour déterminer qui en est leur réel détenteur, les litiges éventuels relatifs à ces véhicules devant être tranchés par le juge ordinaire dans le cadre de la procédure de revendication des art. 106 ss LP. La société immobilière F_____ explique encore que selon la doctrine et la jurisprudence applicables en la matière, la prise d'inventaire n'a pas à être annoncée à l'avance. Elle a en effet pour but de sauvegarder le droit de rétention du bailleur et ne doit donc pas être communiquée au débiteur. Enfin, de manière générale, la Société Immobilière F_____ est d'avis que la plainte de D_____ SA relève d'un abus de droit qui ne saurait être protégé.

EN DROIT

1. La présente plainte a été déposée en temps utile et dans les formes prescrites auprès de l'autorité compétente (art. 56R al. 3 LOJ ; art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP). Un procès-verbal de prise d'inventaire est une mesure sujette à plainte et la plaignante, en tant que poursuivie, a qualité pour agir par cette voie.

Elle est donc recevable.

- 2.a. 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).

Les locaux commerciaux sont destinés principalement à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (bureaux, magasins, ateliers, dépôts et entrepôts). En vertu de l'art. 253a al. 1 CO, les dispositions concernant les baux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces locaux (FJS 362a ; Bail à loyer VII).

- 2.b. Pour réaliser son droit de rétention, qui est assimilé à un gage mobilier dans le cadre de l'exécution forcée (art. 37 al. 2 LP ; ATF 124 III 215), le bailleur ne peut procéder que selon les formes prévues par les art. 283 et 284 LP.

En vertu de l'art. 283 al. 1 LP, le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention. Il peut aussi, s'il y a péril en la demeure, requérir l'assistance de la force publique ou des autorités communales (art. 283 al. 2 LP). L'office dresse

un inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation des gages (art. 283 al. 3 LP).

Dans la réquisition d'inventaire avec poursuite préalable, le demandeur joint à la réquisition la demande d'inventaire (283 al. 1 LP) (form. N°1 ch. 7 des « explications » au verso). Lorsque le créancier demande l'inventaire sans poursuite préalable, l'office procède immédiatement à la prise d'inventaire.

- 2.c. L'office procède à la prise d'inventaire *mutatis mutandis* selon les règles sur la saisie et le séquestre (art. 91 ss et art. 275 LP). Conformément à l'art. 97 LP, appliqué par analogie, l'office doit estimer les droits de propriété mobilière qu'il porte à l'inventaire en les désignant par leur objet et ne doit pas inventorier plus de bien qu'il n'est nécessaire pour garantir la prétention du créancier, en capital, intérêts et frais (ATF 97 III 46, JdT 1972 II 101 consid. 4 et les arrêts cités). Dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation des droits patrimoniaux à réaliser n'a qu'une importance secondaire. Elle permet toutefois d'orienter le poursuivant sur le résultat prévisible de la réalisation et sert également à renseigner d'éventuels enchérisseurs. L'office doit estimer les biens inventoriés en fonction du produit probable des enchères. S'il existe une valeur de marché, c'est elle qui devra être retenue (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97, n° 10 ss ; ATF 99 III 52, JdT 1974 II 116 ; ATF 101 III 32).
- 2.d. En principe, les autorités de poursuites ne sont pas compétentes pour connaître de questions de droit matériel. Ainsi, l'office ne peut refuser de dresser, pour de tels motifs, l'inventaire des objets soumis au droit de rétention que si l'inexistence de ce droit est manifeste et incontestable. Par ailleurs, la détermination du montant des loyers et la fixation des périodes que lesdits loyers concernent sont des problèmes de droit matériel qui doivent être résolus par le juge civil. Les autorités d'exécution doivent en conséquence se fonder sur les requêtes et allégations du bailleur, à moins qu'elles ne soient manifestement infondées. Dites autorités peuvent ainsi déterminer l'étendue du droit de rétention en se fondant sur des éléments indiscutés et patents résultant des preuves littérales administrées, notamment du contrat de bail. Le prétendu débiteur doit contester non seulement la prétention déduite en poursuite, mais aussi le droit de rétention allégué par la voie de l'opposition au commandement de payer qui lui est notifié dans la poursuite en réalisation de gage mobilier requise par le soi-disant créancier pour maintenir en force et valider l'inventaire (form. n° 37 recto) (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 283 n° 32 ss ; Walter A. Stoffel, Voies d'exécution § 6 n° 45-47 ; ATF 103 II 40, JdT 1979 II 17 ; ATF 103 II 40, JdT 1979 II 17).
- 2.e. La revendication d'un tiers sur les objets soumis à l'inventaire ne fait pas obstacle à l'exécution de la mesure. Les litiges sur la propriété des 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

au sens des art. 106 et ss LP (ATF 108 III 122, 104 III 25, 96 III 66). La Commission de céans n'est donc pas compétente pour se prononcer sur la question de la revendication des biens inventoriés.

- 2.f. En l'espèce, sans apporter la moindre preuve à l'appui de ses allégations, la plaignante affirme qu'elle n'est pas propriétaire du matériel qui se trouve dans les locaux sis Y, rue F _____ à Genève.

Conformément aux principes susrappelés, la Commission de céans n'est pas compétente pour trancher la question de savoir à qui appartiennent les biens inventoriés, cette question relevant du droit matériel et devant être résolue par le juge ordinaire dans le cadre de la procédure de revendication des art. 106 ss LP. La même solution s'applique s'agissant des quatre véhicules revendiqués par des sociétés tierces.

Mal fondée, la plainte devra être rejetée sur ce point.

3. La plaignante reproche enfin à l'Office de ne pas l'avoir avertie préalablement de la prise d'inventaire.

La LP prévoit que le débiteur doit être avisé de la saisie la veille au plus tard (art. 90 LP). Les art. 91 à 109 LP sont applicables par analogie à la prise d'inventaire (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 283 n° 26).

Toutefois, selon la jurisprudence, l'art. 90 LP ne s'applique pas à la prise d'inventaire visant à protéger le bailleur de locaux commerciaux dans son droit de rétention. L'inventaire étant une mesure de sûreté, son résultat pourrait être dépourvu d'effet si le débiteur était prévenu. Dès lors, l'inventaire peut être exécuté sans que le débiteur en soit informé (ATF 93 III 20 consid. 3, JdT 1967 II 44). Si le débiteur est absent lors de l'établissement de l'inventaire, l'Office doit lui accorder ultérieurement la possibilité de prendre position quant au contenu de l'inventaire (Walter Stoffel / Xavier Oulevey, in CR-LP, ad art. 283 n° 26).

Au vu de la jurisprudence susrappelée, il y a lieu de retenir que l'Office n'avait aucune obligation d'aviser la plaignante de la prise d'inventaire. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où une employée de la plaignante était présente lors de l'établissement de l'inventaire, l'on ne voit pas en quoi l'Office aurait failli aux règles susrappelées applicables à l'exécution de l'inventaire.

La plainte est dès lors également mal fondée sur ce point et doit être 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 COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 13 novembre 2006 par **D_____ SA** contre le procès-verbal de prise d'inventaire n° 06 xxxx23.F.

Au fond :

1. La rejette.
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; M. Didier BROSSET, juge assesseur, et Mme Valérie CARERA, juge assesseure suppléante.

Au nom de la Commission de surveillance :

Marisa BATISTA
Greffière :

Grégory BOVEY
Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le