REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/610/2022-CS **DCSO/281/22**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 30 JUIN 2022

Plainte 17 LP (A/610/2022-CS) formée en date du 21 février 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Pascal Petroz, avocat.

* * * * *

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

- **B_____ et A_____**
  c/o Me PETROZ Pascal
  Perréard de Boccard SA
  Rue du Mont-Blanc 3
  Case postale
  1211 Genève 1.

- **C_____**
  c/o D_____ SA
  Rue _____
  _____
  Genève.

- **Office cantonal des poursuites**.

Attendu, **EN FAIT**, que C_____ a remis à bail à A_____ et B_____ un local commercial sis à la rue 5_____ à E_____, contre le versement d'un loyer de 28'800 fr. par an, charges comprises.

Que les locataires ont accumulé des retards dans le paiement des loyers, provoquant la résiliation du bail le 5 janvier 2022.

Que la bailleresse a requis le 19 janvier 2022 l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office), de procéder à l'établissement d'un inventaire des biens garnissant les locaux, au sens des art. 283 LP et 268 CO, dans le but de garantir les loyers impayés d'août à décembre 2021.

Que l'Office a procédé à l'inventaire le 21 janvier 2022 et établi deux procès-verbaux, un pour chaque débiteur, n° 1_____ pour B_____ et n° 2_____ pour A_____.

Que les procès-verbaux d'inventaire ont été expédiés aux parties le 4 février 2022 et reçus par ces dernières le 9 février 2022.

Que la bailleresse a requis les poursuites en réalisation de gage, valant validation de l'inventaire, contre A_____ et B_____, le 15 février 2022.

Que l'Office a notifié les commandements de payer à A_____, poursuite n° 3_____, et B_____, poursuite n° 4_____, le 22 février 2022, lesquels ont été frappés d'opposition.

Que par acte expédié le 21 février 2022 à la Chambre de surveillances des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A_____ et B_____ ont formé une plainte contre les procès-verbaux d'inventaire, concluant à leur annulation avec suite de frais et dépens à la charge de l'Etat de Genève.

Qu'en substance, ils considèrent que la prise d'inventaire ne se justifiait pas car la créance alléguée n'existait pas, notamment parce qu'ils avaient obtenu de la bailleresse une réduction du loyer depuis octobre 2020. Que par ailleurs, parce qu'ils n'étaient pas soumis au droit de rétention, celui-ci ne représentant qu'un artifice procédural inacceptable ayant pour unique objectif de leur mettre la pression. Qu'enfin, la mesure ne se justifiait pas car ils n'avaient aucune intention de s'enfuir ou de déménager le mobilier puisque leurs affaires reprenaient suite à la période de pandémie. Qu'ils avaient d'ailleurs contesté la résiliation du bail afin de pouvoir poursuivre leur activité.

Que l'Office a conclu au rejet de la plainte dans ses observations du 16 mars 2022 au motif que les plaignants se limitaient à contester la créance à l'origine de la mesure, ce qui était exorbitant à la compétence de la Chambre de surveillance.

Que C_____ a également conclu au rejet de la plainte dans ses observations du 16 mars 2022. Qu'elle contestait que la réduction de loyer invoquée par les locataires ait dépassé la durée limitée d'octroi, du mois d'octobre 2020 au mois de mars 2021.

Considérant, **EN DROIT**, que, déposée 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 lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable

Que selon l'art. 283 al. 1 LP, le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'office des poursuites, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention, tel que prévu par les art. 268 ss CO. Qu'à réception d'une réquisition de prise d'inventaire, l'office vérifie de manière sommaire si les conditions matérielles du droit de rétention sont réalisées (ATF 109 III 42 consid. 1).

Que l'Office ne peut refuser d'établir un inventaire pour des motifs de droit matériel liés à la créance à garantir. Que ces questions relèvent du juge civil et non pas des autorités de poursuite. Que l'Office ne peut refuser de procéder à un inventaire que si l'inexistence du droit est manifeste (ATF 146 III 303 consid 2.3.1).

Qu'en l'espèce, s'il existe bien un litige entre C_____, d'une part, et A_____ et B_____, d'autre part, sur l'existence de la créance à l'origine de l'inventaire, il n'est pas "manifeste" qu'elle serait inexistante.

Que l'Office ne pouvait donc refuser de procéder à l'inventaire et n'était pas compétent pour examiner la validité de la créance à l'origine de la requête de l'inventaire.

Que la plainte est par conséquent infondée.

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 :

Reçoit la plainte déposée le 21 février 2022 contre les procès-verbaux de prise d'inventaire n° 1_____ (B_____) et n° 2_____ (A_____) du 21 janvier 2022.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :	La greffière :
Jean REYMOND	Christel HENZELIN

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.