RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

CPF 2026 34

Présidente : Lisiane Poupon
Juges : Nathalie Brahier et Sylviane Liniger Odiet
Greffière : Julie Comte

DÉCISION DU 27 OCTOBRE 2026

dans la procédure de plainte déposée par

A._____,
- représentée par **Me Alain Schweingruber**, avocat à Delémont,

plaignante,

contre

l'inventaire du 11 juin 2026 (pour sauvegarde des droits de rétention du bailleur) de l'Office des poursuites et faillites.

Créancier : B._____,

_____

Vu l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention n° XXX._____ établi par l'Office des poursuites le 11 juin 2026 (PJ 2 plaignante) ;

Vu la plainte du 24 juin 2026 ; A._____ (ci-après : la plaignante) relève notamment que le bail contracté entre les parties n'est pas un contrat commercial ; de ce fait, la condition légale de l'exercice d'un droit de rétention n'est donc pas réalisée ; par ailleurs, la plaignante a également mentionné que les biens inventoriés sont indispensables à l'exercice de la profession pratiquée dans les lieux loués ; par conséquent, elle estime que les biens mobiliers en question sont insaisissables et qu'ils ne peuvent en tout état de cause pas faire l'objet d'un inventaire pour sauvegarde de droits de rétention ;

Vu la demande du 3 juillet 2026 de l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) adressée à la plaignante afin d'obtenir des informations complémentaires visant à se déterminer sur le caractère insaisissable des biens inventoriés (PJ 1 Office) ;

Vu la prise de position de l'Office du 15 juillet 2026 ; l'Office a, suite au dépôt de plainte précité, conclut au rejet de la plainte, sous suite de frais et dépens ; il ressort en particulier de ce courrier que les conditions pour reconnaitre insaisissables les biens inventoriés à l'encontre de la plaignante au sens de l'art. 92 ch. 2 LP ne sont manifestement pas réalisées, ; dès lors, l'Office estime que la plainte est dénuée de tout fondement ;

Vu l'absence d'observations finales de la plaignante, le courrier du 29 septembre 2026 ayant été produit de manière tardive ;

Attendu que la compétence de la Cour de céans est donnée pour connaître de la présente plainte (art. 17 LP ; 19 à 21 LiLP), sous réserve de ce qui suit ;

Attendu que la plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP) ; en l'espèce, l'inventaire a été notifié à la plaignante le 15 juin 2026 (PJ 4 plaignante) ; ainsi, la plainte a été postée dans le délai de dix jours et il convient d'admettre sa recevabilité, la plaignante ayant manifestement qualité pour déposer plainte ;

Attendu, en l'espèce, que la plaignante considère d'une part, que le contrat de bail conclu entre les parties n'est pas un contrat commercial et que d'autre part, les biens inventoriés par l'Office étaient insaisissables au sens de l'art. 92 ch. 3 LP ;

Attendu que le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux est un droit de gage légal qui a pour but de garantir les loyers écoulés et du semestre courant (art. 268 al. 1 CO) ; l'art. 283 LP confère au bailleur la possibilité de requérir le concours de l'office des poursuites pour obtenir la protection provisoire de son droit de rétention ; à cette fin, l'office dresse un inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gage ; la prise d'inventaire est une mesure unilatérale, ordonnée sur la base de la réquisition du créancier, sans convocation du débiteur ; celui-ci en est informé lors de la communication du procès-verbal d'inventaire ; l'office des poursuites examine sommairement et à titre préjudiciel si les conditions matérielles du droit de rétention sont remplies ; il ne peut refuser, pour des raisons de droit matériel, de dresser un inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur, que si l'inexistence de ce droit est manifeste ; il appartient ensuite au juge civil d'en décider définitivement (ATF 146 III 303 consid. 2.3.1) ;

Attendu que s'agissant des conditions matérielles du droit de rétention lui-même, notamment l'étendue de celui-ci, que l'office examine sommairement à titre préjudiciel, le locataire peut faire valoir par la voie de la plainte uniquement qu'il est évident que le bailleur commet un abus de droit ou que l'inexistence du droit de rétention exercé par le bailleur est manifeste (ATF 146 III 303 consid. 2.3.5) ;

Attendu que lorsque le plaignant s'en prend aux conditions matérielles du droit de rétention, il doit les faire valoir dans le cadre d'une procédure d'opposition (CPF 26/2024 du 8 juillet 2024, consultable sur https://jurisprudence.jura.ch/) ;

Attendu que l'on entend par locaux commerciaux les locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (FRANÇOIS BOHNET/PATRICIA DIETSCHY-MARTENET,

in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, Bohnet/Carron/Montini, 2ème éd., n° 10 ad art. 253a CO et les références citées) ;

Attendu que les meubles déclarés insaisissables par le droit des poursuites sont exclus du droit de rétention (art. 268 al. 3 CO) ;

Attendu que l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP dispose que sont insaisissables les outils, appareils, instruments et livres, en tant qu'ils sont nécessaires au débiteur et à sa famille pour l'exercice de leur profession ;

Attendu qu'une profession est définie comme une activité économique où les compétences personnelles, le travail personnel et les connaissances propres sont essentiels (THOMAS WINKLER, Kren Kostkiewicz/Vock (édit.), Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4ème ed., Genève – Zurich – Bâle 2017, art. 92 n° 31) ; l'exploitation d'une entreprise n'est ainsi pas protégée par l'art. 92 al. 1 ch. 3 (ATF 95 III 81) ;

Attendu que seuls les outils nécessaires à l'exercice d'une profession, c'est-à-dire indispensables à la compétence professionnelle, sont insaisissables ; cela signifie que sans ces objets, la profession ne pourrait être exercée, ou ne pourrait plus l'être (JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, Schuldbetreibungs und Konkursgesetz mit weiteren Erlassen, 20ème éd., Zurich, art. 92 n°31 et les références citées) ;

Attendu que le caractère nécessaire d'un outil ou d'un appareil implique naturellement que le débiteur exerce effectivement sa profession à l'époque de la saisie, ou tout au moins qu'il n'ait interrompu son exercice que momentanément (MICHEL OCHSNER, *in* Commentaire romand, LP, 2025, n° 103 ad art. 92) ;

Attendu que la loi n'offre sa protection au débiteur exerçant une profession qu'à la condition que celle-ci soit rentable, c'est-à-dire lorsqu'elle lui permet d'assurer son entretien, celui de sa famille ainsi que ses frais professionnels (MICHEL OCHSNER, op. cit, n° 107 ad art. 92) ;

Attendu en l'espèce que la question de savoir si le bail conclu entre les parties porte sur des locaux commerciaux n'a pas à être définitivement tranchée par la présente autorité ; après un examen sommaire de la situation, aucun élément ne permet de prime abord de considérer que les locaux concernés ne constituent pas des locaux commerciaux, ce que reconnait du reste la plaignante arguant uniquement que le contrat ne le précise pas expréssement ; par ailleurs, cette question n'a pas à être définitivement tranchée dans le cadre de l'examen de la présente plainte, dès lors qu'elle relève de l'appréciation du juge civil ; il en va de même de l'impossibilité pour la plaignante d'utiliser les locaux, privés d'électricité, durant la période hivernale 2025/2026 ;

Attendu que l'art. 92 ch. 3 LP ne s'applique manifestement pas dans le cas concret ; en premier lieu, il appert que la plaignante n'exerce pas personnellement une activité au sein des locaux ; la plaignante exerce indirectement son activité par l'intermédiaire de personnes chargées d'effectuer concrètement le travail requis ; à cette occasion, trois appartements ont été loués et non un seul, ce qui tend à démontrer la volonté de la plaignante de faire intervenir d'autres personnes dans ces locaux ; ensuite, il n'a pas été démontré de la part de la plaignante que les éléments saisis au sein des locaux sont nécessaires au fonctionnement d'un salon de

massage ; à cet égard, la prise d'inventaire mentionne par exemple des téléviseurs ou des aspirateurs (PJ 2 plaignante) ; de plus, il convient de constater que le préposé à l'office des poursuites dispose d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il détermine l'étendue de l'inventaire (cf. CPF 11/2025) ; par ailleurs, , aucun élément valablement versé au dossier ne permet d'établir que l'activité envisagée par la plaignante serait susceptible de générer des revenus suffisants pour en assurer la rentabilité ; il est ici rappelé que nonobstant la maxime inquisitoire qui s'applique, les parties intéressées à une procédure d'exécution forcée n'en sont pas moins tenues de collaborer à l'établissement des faits ; il en est ainsi, notamment, lorsque la partie saisit dans son propre intérêt les autorités de surveillance ou qu'il s'agit de circonstances qu'elle est la mieux à même de connaître ou qui touchent à sa situation personnelle ; le devoir de collaboration implique l'obligation pour les parties de présenter l'état de fait et de produire les moyens de preuve auxquels elles ont accès (TF 5A_944/2025 du 20 avril 2026 consid. 4.3.1) ;

Attendu en conséquence que la plainte doit être rejetée ;

Attendu que la procédure de plainte devant l'autorité de surveillance est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP) et qu'il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP) ;

PAR CES MOTIFS
LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

1.
rejette la plainte, dans la mesure de sa recevabilité ;

2.
dit que la procédure est gratuite et qu'il n'est pas alloué de dépens ;

3.
informe les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ;

4.
ordonne la notification de la présente décision à la plaignante, au créancier et à l'Office des poursuites et faillites.

Porrentruy, le 27 octobre 2026

AU NOM DE LA COURS DES POURSUITES ET FAILLITES

La présidente :	**La greffière :**
Lisiane Poupon	Julie Comte

Communication concernant les moyens de recours :

*Un **recours en matière civile** peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF – RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de **10 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF).*

Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; il faut exposer en quoi l'affaire constitue une question juridique de principe (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession su recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF).

*Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste **Suisse** ou à une représentation diplomatique ou consulaire **suisse** (art. 48 al. 1 LTF).*