

GE_GERICHTE A/1872/2007 vom 28. Juni 2007

GE Cour de justice, 2007-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1872_2007

FR: GE_GERICHTE A/1872/2007 du 28 juin 2007

IT: GE_GERICHTE A/1872/2007 del 28 giugno 2007

Regeste

Inventaire. | L'Office ne peut refuser de donner suite à une réquisition de prise d'inventaire que lorsqu'il découle indubitablement des indications du requérant qu'en fait et en droit il n'existe aucun droit de rétention. Dans l'hypothèse où la prise d'inventaire est requise pour garantir le loyer du semestre courant, l'Office peut refuser d'y donner suite si le requérant ne rend pas vraisemblable l'existence d'un danger réel et immédiat pour son droit de rétention. En l'espèce, la bailleuse n'a pas suffisamment rendu vraisemblable l'existence d'un péril en la demeure. Recours au Tribunal fédéral déposé le 13.07.2007. Recours au Tribunal fédéral retiré, ordonnance rendue le 30.10.2007(| LP.283

Erwägungen

E. 2

) dès le 1^{er} avril 2007. (...) la société B_____ SA restituera dès lors le 2^{ème} étage le 1^{er} avril prochain, étant entendu qu'elle désire être libéré du loyer correspondant dès cette date. » ; et![endif]>![if> - un courrier du conseil de la société B_____ SA du 27 avril 2007 par lequel ce dernier indique notamment qu'il lui « apparaît [être] dans l'intérêt des deux parties de relouer aussi rapidement que possible ce qui peut l'être » et fournit à la société F_____ GmbH « des renseignements concernant la société A_____ (bilan, attestation de non poursuite, extrait du Registre du commerce) qui serait disposée à compter du 15 juin prochain à reprendre les surfaces du 9^{ème} étage (...) ».![endif]>![if> A cela s'ajoute le fait qu'à la date du dépôt de la réquisition de prise d'inventaire, le loyer du mois de mai 2007 n'était pas payé, malgré le fait que la société B_____ SA ait été mise en demeure de le régler. La société F_____ GmbH conclut, sous suite de dépens, à la confirmation de la décision de l'Office de procéder à l'inventaire qu'elle a requis le 11 mai 2007. H. Dans son rapport du 29 mai 2007, l'Office a retracé la chronologie des faits, précisant, en particulier, que c'est lorsque la société F_____ GmbH lui a indiqué que la société B_____ SA avait l'intention de déménager et d'emporter les biens garnissant les locaux loués qu'il l'a invitée à redéposer une nouvelle réquisition portant sur les loyers des mois de mai à octobre 2007. L'Office a encore indiqué que lorsqu'il s'est rendu sur place les 14 et 15 mai 2007, il n'a constaté aucun « signe de déménagement ». L'Office a enfin indiqué vouloir attendre la décision de la Commission de céans avant de communiquer aux parties le procès-verbal de prise d'inventaire qu'il a dressé le 15 mai 2007. I. A l'audience du 6 juin 2007, la société B_____ SA a exposé avoir consigné la somme de 160'000 fr. auprès de la banque S_____ en raison du fait que l'effet suspensif à sa plainte avait été refusé et pour lui permettre de continuer son activité sans heurts. Elle a expressément sollicité la levée de cette consignation. La société B_____ SA a par ailleurs expliqué qu'en 2005, elle a eu l'intention de louer des surfaces supplémentaires dans l'immeuble sis Y, route J_____ qu'elle occupe. A cette fin, elle avait entrepris des négociations avec la société F_____

GmbH, qui ont échoué. Face à cet échec, elle a cherché des locaux ailleurs et en a trouvé dans un immeuble sis Y, route J_____. la société B_____ SA a déclaré vouloir transférer la totalité de ses activités dans cet immeuble après son désamiantage et son aménagement qui doivent s'achever fin octobre 2007 selon une attestation de l'architecte M. R_____ du 5 juin 2007. La société B_____ SA a déclaré qu'avant cette date, il lui était matériellement impossible de déménager quoi que ce soit de ses installations se trouvant dans l'immeuble sis Y, route J_____. Elle a par ailleurs indiqué n'avoir jamais eu l'intention de déménager les locaux qu'elle loue au 9^{ème} étage de l'immeuble précité ; en raison des coûts d'aménagement de ses nouveaux locaux, elle a décidé de densifier ses activités au 1^{er} et 2^{ème} étages et elle a donc proposé à la société F_____ GmbH un sous-locataire pour le 9^{ème} étage. La société B_____ SA a appris de ce dernier que sa candidature avait été refusée par la société F_____ GmbH, laquelle lui aurait proposé d'autres surfaces dans l'immeuble. S'agissant des locaux qu'elle loue au 2^{ème} étage, la société B_____ SA a reconnu avoir proposé en décembre 2006 de les restituer de manière anticipée, mais a indiqué que cette proposition avait été refusée par la société F_____ GmbH. Elle a exposé toujours les occuper à l'heure actuelle. La société B_____ SA a encore déclaré être saine et solvable et avoir toujours régulièrement payé son loyer, reconnaissant toutefois avoir, exceptionnellement, eu un léger retard dans le paiement du loyer du mois de mai 2007. La société B_____ SA a produit un chargé de pièces complémentaires, dont notamment copie d'un ordre de virement du montant du loyer de juin 2007 en faveur de la société F_____ GmbH, portant la date d'exécution du 30 mai 2007. La société F_____ GmbH a d'abord expliqué les raisons qui l'ont incitée à refuser la proposition faite par la société B_____ SA en 2005, puis a répété que sa demande de prise d'inventaire se fonde sur ses craintes de voir la société B_____ SA déménager. Elle a invoqué en cela deux courriers du conseil de la société B_____ SA des, respectivement, 26 décembre 2006 et 27 avril 2007, d'où il ressort que sa cliente avait l'intention de remettre les locaux qu'elle loue au 2^{ème} et 9^{ème} étages de l'immeuble sis Y, route J_____. De plus, la société F_____ GmbH a indiqué que le fait que la société B_____ SA ait eu du retard dans le paiement du loyer du mois de mai 2007, alors qu'elle a toujours payé régulièrement ses loyers, a attisé ses craintes. La société F_____ GmbH a encore exposé que deux de ses locataires ont récemment quitté leurs locaux sans que personne ne s'en aperçoive. La société F_____ GmbH a enfin précisé qu'elle a refusé le candidat à la sous-location du 9^{ème} étage proposé par la société B_____ SA en raison du sous-loyer qu'elle a considéré comme abusif et du fait qu'elle n'a pas l'intention de louer les locaux de l'immeuble considéré de manière séparée mais dans leur intégralité. L'Office a confirmé les termes de son rapport. 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). Une prise d'inventaire est une mesure sujette à plainte et la plaignante, en tant que locataire 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). L'art. 268 al. 1 CO vise le mobilier, les machines et l'équipement du locataire, ainsi que les marchandises entreposées dans les locaux loués. Il doit exister une relation spatiale présentant une certaine stabilité entre les objets et les locaux loués (David Lachat , in CR-CO, ad art. 268-268b n° 5). Le droit de rétention peut ainsi également porter sur des véhicules sis sur un parking extérieur, qui sont dans une « relation spatiale indéniable » avec les locaux loués (Walter Stoffel / Xavier Oulevey , in

CR-LP, n° 17 ad art. 283 et la jurisprudence citée). En revanche, les biens mobiliers indispensables à l'exercice de la profession du locataire, qui sont insaisissables en vertu de l'art. 92 LP, sont exclus du droit de rétention (art. 268 al. 3 CO ; David Lachat , in CR-CO, ad art. 268-268b n° 6 ; Walter Stoffel / Xavier Oulevey , in CR-LP, n° 19 ad art. 283). 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 non publié 5C.52/2000 consid. 2c) ; ATF 124 III 215 , JdT 1999 II 91 ; Christophe Pommaz , Le droit de rétention du bailleur, in JdT 2007 II, Supplément hors édition, p. 56 ; Kurt Ammon / Fridolin Walther , Grundriss, § 34 n° 2), le bailleur ne peut procéder que selon les formes prévues par les art. 283 et 284 LP (Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 283 n° 15). 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). Lorsque le créancier demande l'inventaire sans poursuite préalable, l'office procède immédiatement à la prise d'inventaire (DCSO/302/2006 du 11 mai 2006 consid. 2.b. ; cf. ég. BISchK 2000, p. 234). Aux fins d'éviter que les biens mobiliers soumis au droit de rétention ne soient bloqués par la prise d'inventaire, le locataire a la possibilité de consigner en mains de l'Office une somme correspondant au total du loyer qui fait l'objet du droit de rétention. Dans un tel cas, l'Office mentionne dans l'inventaire le montant de ladite consignation en lieu et place des biens frappés du droit de rétention (Christophe Pommaz , op. cit., in JdT 2006 II, Supplément hors édition, p. 66 s. ; cf. ég. David Lachat , in CR-CO, ad art. 268-268b n° 11 ; Kurt Ammon / Fridolin Walther , Grundriss, § 34 n° 17 ; Luzius Eugster , Das Retentionsrecht des Vermieters und Verpächters für Miet- und Pachtzinsforderungen, in BISchK 1990, p. 13 ; BISchK 1997, p. 72). 2.c. L'Office ne peut refuser de donner suite à une réquisition de prise d'inventaire que lorsqu'il découle indubitablement des indications du requérant qu'en fait et en droit il n'existe aucun droit de rétention (Kurt Ammon / Fridolin Walther , Grundriss, § 34 n° 18 et la jurisprudence citée ; Luzius Eugster , op. cit., in BISchK 1990, p. 1 ss, 10 s. et la jurisprudence citée ; Rolf Eichenberger , Das Retentionsrecht des Vermieters und Verpächters mit besonderer Berücksichtigung des Schuldbetreibungs- und Konkursrechtes, in BISchK 1972, p. 65 ss, 70 s. et la jurisprudence citée ; BISchK 1986, p. 113 ; BISchK 1984, p. 118 ; BISchK 1977, p. 27). Dans l'hypothèse où la prise d'inventaire est requise pour garantir le loyer du semestre courant, l'Office peut refuser d'y donner suite si le requérant ne rend pas vraisemblable l'existence d'un danger réel et immédiat pour son droit de rétention (ATF 129 III 395 consid 3, JdT 2004 II 22 ; ATF 97 III 43 consid. 2, JdT 1972 II 98 ; DCSO/364/2004 du 8 juillet 2004 consid. 2 ; BISchK 1984, p. 118 ; BISchK 1983, p. 209 ; BISchK 1977, p. 27 ; David Lachat , in CR-CO, ad art. 268-268b, n° 10 ; Walter Stoffel / Xavier Oulevey , in CR-LP, n° 16 ad art. 283 ; Kurt Ammon / Fridolin Walther , Grundriss, § 34 n° 11). Un tel danger est rendu vraisemblable lorsque le requérant fournit à l'Office des indices que le locataire est sur le point de déménager ou d'emporter les choses garnissant les locaux loués (ATF 129 III 395 consid. 3 précité ; BISchK 1977, p. 27 consid. II ; cf. ég. Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 283 n° 16 ; Kurt Ammon / Fridolin Walther , Grundriss, § 34 n° 11). De même, l'autorité de surveillance du canton de Bâle-Campagne a admis que la résiliation prématurée du bail par le locataire est de nature à démontrer qu'il y a péril en la demeure (BISchK 2000, p. 234 consid. 2 et la référence à

Anton K. Schnyder / M. Andreas Wiede , in SchKG III, ad art. 283 n° 54 ; Walter Stoffel / Xavier Oulevey , in CR-LP, n° 16 ad art. 283).

E. 3

En l'espèce, la Commission de céans considère que la bailleresse n'a pas suffisamment rendu vraisemblable l'existence d'un péril en la demeure au sens susrappelé. Si la plaignante a bien l'intention de déménager dans les nouveaux locaux qu'elle a trouvés dans l'immeuble sis Y, route J_____, ce n'est pas dans l'immédiat mais à la date du 31 octobre 2007, soit à l'achèvement des travaux de désamiantage et d'aménagement dudit immeuble. C'est le lieu de relever que la question de la validité de la résiliation du bail pour la date précitée n'est pas de la compétence de la Commission de céans, mais de celle de la Juridiction des baux et loyers. De plus, s'il est vrai que selon une jurisprudence cantonale, citée au considérant 2.c. ci-dessus, la résiliation anticipée du bail est de nature à rendre vraisemblable qu'il y a péril en la demeure, force est d'admettre qu'il ne s'agit là que d'un indice qui doit être conforté par d'autres éléments concordants. Or, en l'espèce, les éléments que la bailleresse invoque pour fonder sa demande de prise d'inventaire ne sont pas de nature à rendre suffisamment vraisemblable qu'en l'espèce, son droit de rétention est en mis en danger de manière immédiate et concrète. En effet, la proposition de restitution anticipée ou de sous-location du 9^{ème} étage de l'immeuble sis Y, route J_____ apparaît, au vu des déclarations recueillies en audience, procéder d'une volonté de rationalisation des activités de la plaignante et nullement d'une intention de se dérober à ses obligations contractuelles. Au reste, sauf à violer le principe de la bonne foi, la bailleresse ne peut pas prétendre fonder la mise en danger de son droit de rétention sur un risque de déménagement qu'elle a implicitement admis en acceptant, antérieurement à sa requête de prise d'inventaire, le principe d'une sous-location. Une telle sous-location ne saurait de surcroît être de nature à mettre en danger le droit de rétention de la bailleresse, puisque cette dernière resterait protégée par l'art. 268 al. 2 CO. S'agissant, par ailleurs, de la proposition qui avait été faite en décembre 2006 relativement au 2^{ème} étage dudit immeuble, force est de constater que face au refus de la bailleresse, la plaignante n'a pas déménagé, mais a, au contraire, continué à occuper les locaux considérés en y densifiant encore ses activités. En outre, il est constant que tout au long de la relation contractuelle, les loyers ont été régulièrement payés, ce qui tend également à démontrer que la plaignante a l'intention de demeurer dans les locaux qu'elle loue à la bailleresse jusqu'au 31 octobre 2007 en tout cas. C'est le lieu de relever que la bailleresse ne saurait fonder ses craintes sur les quelques jours de retard pris dans le paiement du loyer du mois de mai 2007, dans la mesure où elle a elle-même, par la mise en demeure qu'elle a envoyée le 7 mai 2007, octroyé à la plaignante un délai de paiement de trente jours. Fonder un péril en la demeure sur le fait que la plaignante n'a pas obtenu à réception de ladite mise en demeure mais seulement cinq jours plus tard apparaît donc disproportionné et abusif. Quoi qu'il en soit, ce retard constitue manifestement une exception, le loyer du mois de juin 2007 ayant dûment été payé d'avance. Rien ne vient au surplus démontrer que la plaignante serait insolvable, respectivement dans l'incapacité de faire face à ses obligations financières découlant du bail considéré. A tous ces motifs s'ajoute enfin le fait que l'Office n'a, lors de l'exécution de la prise d'inventaire, constaté aucun signe concret démontrant que la plaignante était sur le point de déménager. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que l'Office aurait dû refuser de donner suite à la demande de prise d'inventaire de la bailleresse, faute pour cette dernière d'avoir suffisamment rendu vraisemblable la mise en danger concrète et immédiate de son droit de rétention. La plainte doit donc être admise, la prise d'inventaire révoquée, le

procès-verbal de prise d'inventaire n° 07 xxxx79 V annulé, et la consignation en mains de la banque S_____ levée.

E. 4

Dit que la consignation de la somme de 160'000 fr. en mains de la banque S_____ est levée.

E. 5

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; MM. Philipp GANZONI et Didier BROSSET, juges assesseurs. Au nom de la Commission de surveillance : Marisa BATISTA Grégory BOVEY Greffière :
Président : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.