

# **GE\_GERICHTE A/465/2013 vom 4. April 2013**

GE Cour de justice, 2013-04-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_465\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_465_2013)

FR: GE\_GERICHTE A/465/2013 du 4 avril 2013

IT: GE\_GERICHTE A/465/2013 del 4 aprile 2013

## **Regeste**

Faillite. Mesures de sûreté. Gardien d'actifs. | La décision de restituer les clés des locaux exploités par la faillie au gardien d'actifs rentre dans le cadre des mesures de sûretés visées par l'art. 223 LP. La copossession par le failli de biens revendiqués par un tiers suffit à justifier une mise sous main de justice conformément à l'art. 223 LP. La décision querellée est en l'espèce conforme à l'art. 223 LP. | LP.221; 223

## **Erwägungen**

### **E. 2**

2.1 La loi prescrit à l'office, dès qu'il a reçu communication de l'ouverture de la faillite, de procéder à l'inventaire des biens du failli et de prendre les mesures nécessaires pour leur conservation (art. 221 LP). Font partie de ces mesures, destinées à assurer le maintien de la masse et à éviter sa diminution, les mesures de sûreté énumérées à l'art. 223 LP (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 6 ad art. 223 LP), en particulier la mise sous scellés des locaux et des dépendances, ainsi que le placement des meubles et des valeurs sous la garde de l'office (Vouilloz, in CR-LP, n. 1 ad art. 223 LP). Les locaux commerciaux doivent être immédiatement fermés et mis sous scellés, à moins que l'entreprise ne puisse être administrée sous contrôle de l'office, ce qui est le cas, par exemple, s'il existe une perspective de transmettre l'ensemble de l'entreprise du failli. Si les locaux ont seulement été remis à bail au failli et que l'administration de la faillite ne reprendra probablement pas le contrat, l'office a la faculté de faire évacuer les locaux et de prendre les objets s'y trouvant pour les placer sous sa garde (Vouilloz, op. cit., n. 3 s. ad art. 223 LP; arrêt du Tribunal fédéral 7B.217/2006 précité, consid. 3.3; DCSO/458/2003 du 27 octobre 2003 consid. 4b et la référence citée).

### **E. 2.2**

L'Office n'a pas à pourvoir à la garde des choses qui ne sont pas détenues par le failli et dont un tiers, qui les détient, revendique la propriété ou la distraction en vertu d'un droit préférable, tant qu'il n'a pas été jugé que le droit patrimonial fait partie de la masse active (Gilliéron, op. cit., n. 16 et 35 ad art. 223 LP). Les objets détenus par un tiers qui les revendique ne sont donc pas soumis à la mainmise de l'office aussi longtemps que le juge n'a pas décidé qu'ils appartiennent à la masse; aussi l'office ne peut-il, de sa propre autorité, interdire au tiers de disposer des objets en sa possession et dont il revendique la propriété, ni l'en déposséder (ATF 90 III 18 consid. 1 = JdT 1964 II 8; 99 III 12 consid. 3 = JdT 1974 II 37). Toutefois, s'il existe un danger que le tiers aliène ces objets avant qu'il n'ait été décidé s'ils tombent ou non dans la masse, l'administration de la faillite ou les créanciers cessionnaires au sens de l'art. 260 LP peuvent requérir du juge les mesures provisionnelles propres à interdire au tiers de disposer du droit dont il revendique la distraction (ATF 99 III 12 précité, consid. 3 et 4; SJ 1988 p. 110 consid. 3a).

### **E. 2.3**

L'office dispose d'un large pouvoir d'appréciation en matière de mesures de sûreté. Par ailleurs, celles-ci peuvent devoir être modifiées au cours de la procédure de liquidation, car elles ont un caractère provisoire et doivent être adaptées aux circonstances du moment et bien entendu rectifiées si elles s'avèrent contre-productives ou erronées. L'autorité de surveillance revoit de telles mesures avec un plein pouvoir d'examen (DCSO/458/2003 précitée).

### **E. 3**

En l'espèce, la décision querellée de l'Office est l'accessoire de celle de nommer, après établissement de l'inventaire, B\_\_\_\_\_ SA en qualité de gardienne des actifs inventoriés (cf. rapport de l'Office, ch. 5 et 6, p. 2). Il s'agit-là de l'une des mesures de sûreté visée par l'art. 223 LP. A teneur de la jurisprudence susrappelée, pour être conforme à cette disposition, la mesure considérée ne doit pas frapper d'indisponibilité les biens meubles se trouvant en possession d'un tiers qui en revendique la propriété, même si, de l'avis de l'Office, ces biens appartiennent au failli (cf. ATF 90 III 18 précité). En l'occurrence, au moment de l'ouverture de la faillite le 13 décembre 2012, le plaignant était toujours à la fois locataire principal des locaux litigieux et (sous-)bailleur de la faillie aux termes du contrat de gérance libre, lequel doit être qualifié de contrat de bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419 consid. 2.1; TF, SJ 2001 I p. 445 consid. 3a). Il n'était ainsi que possesseur médiat (et originaire) des biens meubles garnissant les locaux litigieux dont il est propriétaire conformément à l'art. 5 du contrat de gérance libre (cf. Lachat, Le bail à loyer, 2008, pp. 74 et 194; Steinauer, Les droits réels, Tome I,

### **E. 5**

ème éd., 2012, n. 214 ss, p. 98). L'on ne se trouve donc pas dans l'hypothèse visée par les arrêts susmentionnés où le tiers revendiquant est possesseur immédiat des biens faisant l'objet de la mesure de sûreté. Quoi qu'il en soit, à supposer que le plaignant ait été en mesure d'exercer la maîtrise de fait sur les biens en cause sans le concours de la faillie, cela n'aurait pas empêché l'Office de prendre la mesure querellée. En effet, selon le Tribunal fédéral, la copossession par le failli suffit à justifier une mise sous main de justice conformément à l'art. 223 LP (ATF 116 III 32 consid. 2, JdT 1992 II 72). Dès lors, si tant est que le grief soit suffisamment motivé, l'invocation par le plaignant de son droit de propriété sur les biens meubles garnissant les locaux litigieux ne lui est d'aucun secours. Il s'ensuit que la décision de l'Office apparaît conforme à l'art. 223 LP. Elle est, qui plus est, opportune. En effet, si B\_\_\_\_\_ SA n'était pas nommée gardienne d'actifs et que les clés des locaux litigieux ne lui étaient pas remises, la propriétaire desdits locaux subirait un dommage du fait que, postérieurement au prononcé de la faillite et alors que le contrat de gérance de la faillie était arrivé à terme, elle n'a pu louer les locaux à un tiers et encaisser des loyers. L'Office n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation ni agi à l'encontre des intérêts de la masse en prenant la décision entreprise. Il sera pour le surplus relevé que la mesure conservatoire querellée n'a aucune incidence sur la question de fond soulevée principalement par le plaignant – qui touche au droit à la jouissance des locaux –, ni sur celle des conséquences de la restitution des clés au gardien d'actifs, soit d'éventuels dommages-intérêts, questions qui ne relèvent pas de la compétence de l'Office ou de la Chambre de céans (arrêt du Tribunal fédéral 7B.217/2006 précité, consid. 3.3; DCSO/662/2006 consid. 3.b; DCSO/509/2003 consid. 3). Il suit de là que la plainte doit être rejetée dans la mesure de sa recevabilité. 4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al.

2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : Rejette dans la mesure de sa recevabilité la plainte formée le 8 février 2013 par M. B\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office des faillites rendue le 4 février 2013 dans le cadre de la faillite de la société Z\_\_\_\_\_ Sàrl (faillite n° 2012 xxxxx3 K / OFA5). Siégeant : Monsieur Grégory BOVEY, président; Monsieur Christian CHAVAZ et Monsieur Philipp GANZONI, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière. Le président : Grégory BOVEY La greffière : Véronique 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.

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