

# **GE\_GERICHTE DCSO/318/2021 vom 19. August 2021**

GE Cour de justice, 2021-08-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_318\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_318_2021)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/318/2021 du 19 août 2021

IT: GE\_GERICHTE DCSO/318/2021 del 19 agosto 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'Office cantonal des poursuites qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'Office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

### **E. 1.2**

En tant qu'elle tend à l'annulation, respectivement à la rectification des procès- verbaux d'inventaire nos 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, la plainte a été déposée en temps utile et dans les formes prévues par la loi, par les débiteurs poursuivis – à savoir par des personnes lésées ou exposées à l'être dans leurs intérêts juridiquement protégés –, à l'encontre de mesures de l'Office sujettes à plainte. Elle est donc recevable à cet égard.

La question de savoir si la plainte a été formée en temps utile en tant qu'elle vise l'annulation des poursuites en réalisation de gage mobilier nos 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ (les commandements de payer ont été notifiés aux plaignants le 8 janvier 2021) peut demeurer ouverte, la plainte étant en tout état mal fondée sur ce point (cf. infra consid. 2).

## **E. 2**

Selon les plaignants, la procédure de prise d'inventaire serait viciée à plusieurs égard. Ils soutiennent que les procès-verbaux d'inventaire n'ont pas été communiqués aux parties avec la célérité voulue et que C\_\_\_\_\_ GMBH n'a pas requis la mainlevée des oppositions formées aux poursuites litigieuses dans le délai fixé à l'art. 153a al. 3 LP.

### **E. 2.1**

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. A 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). Il procède ensuite à un inventaire des objets saisissables se trouvant dans les locaux loués (art. 283 al. 3 LP), en appliquant par analogie les règles sur la saisie (ROHNER, in KUKO SchKG, 2ème éd. 2014, n. 13 ad art. 283 LP) : il doit ainsi procéder à l'estimation de la valeur des objets inventoriés, si

nécessaire avec l'aide d'experts (art. 97 al. 1 LP), ne peut inventorier plus d'objets qu'il n'est nécessaire pour couvrir la créance invoquée en poursuite (art. 97 al. 2 LP) et doit respecter l'ordre de la saisie prévu par l'art. 95 LP. Au contraire de la saisie, toutefois, la prise d'inventaire ne doit pas être préalablement annoncée au

- 7/11 -

A/873/2021-CS débiteur poursuivi, dont la présence n'est pas nécessaire (ATF 93 III 20 consid. 3). Si le débiteur est absent, l'office doit lui accorder ultérieurement la possibilité de prendre position quant au contenu de l'inventaire (STOFFEL/OULEVEY, in CR LP, 2005, n. 26 ad art. 283 LP).

Le procès-verbal d'inventaire doit être communiqué immédiatement, par application analogique de l'art. 276 LP, au créancier et au débiteur (STOFFEL/OULEVEY, in CR LP, 2005, n. 29 ad art. 283 LP). Cette communication, soumise aux exigences de forme de l'art. 34 LP, fait courir le délai de plainte et celui – de dix jours – imparti au créancier pour valider l'inventaire par l'introduction d'une poursuite en réalisation de gage (art. 283 al. 3 LP). Est abusif, à cet égard, et doit conduire à la révocation de la prise d'inventaire, le comportement de l'office des poursuites consistant, à l'instigation du créancier, à retarder la communication du procès-verbal d'inventaire de manière à prolonger les effets de la mesure (ATF 106 III 28 consid. 1b).

Lorsque le débiteur a fait opposition au commandement de payer, le créancier a dix jours – à compter de la date à laquelle le double du commandement de payer lui a été notifié – pour requérir la mainlevée. S'il n'obtient pas la mainlevée provisoire, le créancier a dix jours pour intenter l'action en reconnaissance de dette et/ou de son droit de rétention (art. 279 al. 2 LP par analogie; ATF 102 III 145 consid. 3a, JdT 1978 II 75; STOFFEL/OULEVEY, op. cit., n. 35 ad art. 283 LP).

## **E. 2.2**

Dans le cas d'espèce, l'Office a établi l'inventaire des biens entreposés dans l'arcade louée le 30 octobre 2020, après qu'un huissier se soit rendu sur place le 29 octobre 2020. Les procès-verbaux d'inventaire ont été adressés par l'Office à la créancière poursuivante – selon les formes prescrites par l'art. 34 LP – le 18 décembre 2020, soit environ un mois et demi après la prise d'inventaire. Un tel délai ne paraît pas excessif, même s'il ne répond pas à la définition d'immédiateté. Il sera rappelé à cet égard que les dispositions légales fixant aux autorités de poursuite des délais pour accomplir certains actes sont des prescriptions d'ordre, dont l'inobservation n'a en principe pas de conséquence sur la validité de l'acte (GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd. 2012, § 430). C'est notamment le cas du délai ("sans retard" selon l'art. 114 LP) pour communiquer le procès-verbal de saisie (ATF 108 III 15) et de celui ("immédiatement" selon l'art. 276 al. 2 LP) pour communiquer le procès-verbal de séquestre (STOFFEL/CHABLOZ, in CR LP, n. 18 ad art. 276 LP). Il faut admettre qu'il en va de même du délai pour communiquer le procès-verbal d'inventaire de l'art. 283 al. 3 LP, dès lors que, comme celle du procès-verbal de séquestre, cette communication a pour effet de faire courir le délai dont dispose le créancier pour valider par une poursuite la mesure conservatoire qu'il a obtenue (DCSO/148/2015 du 2 avril 2015 consid. 2.2).

A juste titre, les plaignants reprochent à l'Office d'avoir tardé à leur communiquer les procès-verbaux d'inventaire querellés. Celui-ci a d'ailleurs reconnu qu'il avait

A/873/2021-CS "malheureusement oublié" de faire le nécessaire à ce sujet, omission qu'il a rectifiée le 24 février 2021. Il convient néanmoins de relever que les plaignants ont été informés de l'existence des procès-verbaux d'inventaire le 8 janvier 2021 au plus tard (les commandements de payer, poursuites en réalisation de gage mobilier nos 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, y font expressément référence), mais qu'ils n'ont interpellé l'Office à ce sujet que le 15 février 2021. De plus, aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'Office aurait délibérément tardé à communiquer les procès-verbaux d'inventaire aux débiteurs poursuivis de manière à prolonger les effets de la mesure. Dans ces circonstances, le retard accusé par l'Office pour communiquer ces actes aux plaignants, certes regrettable, est resté sans effet sur la validité de la prise d'inventaire et sur celle des procès-verbaux d'inventaire nos 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_.

Au surplus, C\_\_\_\_\_ GMBH a validé la prise d'inventaire dans les dix jours suivant la communication des procès-verbaux d'inventaire, par le biais des poursuites en réalisation de gage mobilier nos 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_. Le délai prévu à l'art. 283 al. 3 LP a ainsi été respecté. De la même façon, C\_\_\_\_\_ GMBH a sollicité la mainlevée des oppositions formées à ces poursuites dans les dix jours suivant la communication du double des commandements de payer frappés d'opposition, conformément l'art. 279 al. 2 LP applicable par analogie (l'art. 153a LP concerne les gages immobiliers).

Les plaignants reprochent encore à l'Office d'avoir indiqué, dans les procès-verbaux d'inventaire querellés, que la prise d'inventaire avait eu lieu "le 30 octobre 2020 en présence d'employés". Ce grief est dénué de portée. Les plaignants ne soutiennent pas que l'inventaire des biens figurant dans ces procès-verbaux serait incomplet ou inexact (par exemple parce que certains objets, non soumis au droit de rétention de la bailleresse, auraient été inventoriés à tort). Au reste, la prise d'inventaire n'a pas à être annoncée au débiteur et peut être effectuée hors sa présence. Il ressort des explications de l'Office – non remises en cause par les plaignants – que l'inventaire a été établi par l'huissier sur la base d'une inspection des locaux loués effectuée le 29 octobre 2020, d'une part, et sur la base de l'inventaire de la marchandise dressé par les plaignants eux-mêmes le 30 octobre 2020, d'autre part. L'on ne discerne pas en quoi cette façon de procéder serait préjudiciable aux intérêts des plaignants.

Il résulte des considérations qui précèdent que les procès-verbaux d'inventaire nos 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, à l'instar des poursuites en réalisation de gage mobilier nos 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, ne sont affectés d'aucun vice justifiant leur annulation. Les conclusions principales des plaignants sont ainsi mal fondées.

### **E. 3**

A titre subsidiaire, les plaignants contestent l'estimation qu'a faite l'Office de la valeur de certains des biens inventoriés.

#### **E. 3.1**

Conformément à l'art. 97 al. 1 LP, applicable à la prise d'inventaire au sens de l'art. 283 al. 3 LP, l'office des poursuites doit estimer la valeur des objets portés à

A/873/2021-CS l'inventaire et ne doit pas inventorier plus de biens qu'il n'est nécessaire pour garantir la prétention du créancier (ATF 112 III 75 consid. 1a, JdT 1988 II 105). Cette

estimation est principalement destinée à fixer la mesure de la couverture et à orienter le créancier sur le produit prévisible de la réalisation (ATF 112 III 75 consid. 1a). Elle permet également d'informer les tiers, notamment les éventuels acquéreurs, en leur donnant une valeur de référence : elle ne permet toutefois en elle-même de tirer aucune conclusion sur le produit retiré d'une éventuelle réalisation future (ATF 129 III 595 consid. 3.1; FOEX, in CR LP, 2005, n. 14 ad art. 155 LP).

L'estimation des biens saisis doit être faite au moment de la saisie (respectivement de la prise d'inventaire). Elle devra correspondre à la valeur présumée de ces biens lors de la réalisation, soit à leur valeur vénale, et non à leur valeur de rendement ou d'exploitation ou encore à la valeur que pourrait en obtenir le débiteur en cas de vente volontaire (ATF 99 III 52 consid. 4b). S'il existe une valeur de marché, c'est elle qui sera retenue (DE GOTTRAU, in CR LP, 2005, n. 6 ad art. 97 LP).

S'agissant de biens usuels, l'office peut les estimer lui-même et jouit d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 2). Si le préposé ne dispose pas des connaissances spéciales nécessaires à l'estimation d'un bien saisi (ce qui vaut notamment et de manière générale pour les immeubles et les œuvres d'art), le recours à un expert s'impose en principe. Dans certains cas cependant, par exemple parce que l'expertise entraînerait des coûts disproportionnés ou prendrait trop de temps, une telle mesure peut s'avérer inutile ou déraisonnable : l'office doit alors s'en tenir à une estimation sommaire (DE GOTTRAU, op. cit., n. 10 et 11 ad art. 97).

### **E. 3.2**

Dans le cas d'espèce, l'Office a procédé lui-même à l'estimation des objets inventoriés, à savoir des biens de consommation courante achetés d'occasion. Cette décision, à juste titre, n'est pas critiquée par les plaignants. En effet, ces objets ne présentent pas des caractéristiques telles que la détermination de leur valeur nécessiterait qu'il soit fait appel à un expert et, en tout état, une telle démarche aurait entraîné des coûts disproportionnés. L'Office est par ailleurs régulièrement amené à réaliser des objets de seconde main aux enchères par le biais de plateformes de vente en ligne (par exemple par le biais de J\_\_\_\_\_ch).

Se fondant sur son expérience de terrain, l'Office a estimé la valeur des objets inventoriés à 7'920 fr., soit à environ 10% du "prix d'achat" mentionné dans l'inventaire dressé par les plaignants le 30 octobre 2020. Ce faisant, l'Office a estimé ces biens en tenant compte, non pas de leur valeur réelle, mais de leur valeur probable de réalisation en cas de vente aux enchères forcée qui, comme le démontre la pratique, est souvent sensiblement inférieure à la valeur réelle. Cette façon de faire n'est pas critiquable. S'il ne doit pas inventorier plus de biens que nécessaire pour garantir la prétention du créancier (in casu, la prétention de C\_\_\_\_\_ GMBH s'élève à 38'383 fr. 50), l'Office doit néanmoins faire preuve

- 10/11 -

A/873/2021-CS d'une certaine prudence et veiller à ne pas retenir une valeur d'estimation trop optimiste, faute de quoi le produit de réalisation risquerait de ne pas suffire pour désintéresser le créancier.

Dans leur plainte, les débiteurs poursuivis se limitent à critiquer le montant retenu par l'Office, sans fournir le moindre élément de nature à remettre en cause son estimation. Ils n'ont produit aucune facture ou justificatif susceptible d'étayer leur thèse, se bornant à

renvoyer à un document établi par leurs soins et à substituer leur propre appréciation à celle de l'Office. Il sera par ailleurs relevé que l'estimation critiquée est seulement destinée à orienter la créancière poursuivante sur le montant prévisible qui pourrait être obtenu en cas de vente, sans avoir une valeur contraignante, puisque l'Office est de toute manière tenu de vendre les biens aux enchères au prix le plus haut possible.

Au vu de ce qui précède, le grief des plaignants à cet égard est infondé. La plainte sera donc rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 3.3**

Bien qu'aucun grief n'ait été soulevé par les plaignants sur ce point, la Chambre de céans précisera, à toutes fins utiles, que la revendication de F\_\_\_\_\_ SA sur les objets inventoriés devra être traitée par l'Office conformément aux art. 106 ss LP, applicables par analogie à la prise d'inventaire.

### **E. 4**

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 lit. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

- 11/11 -

A/873/2021-CS

PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 8 mars 2021 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre les procès-verbaux d'inventaire nos 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ et contre les poursuites en réalisation de gage mobilier nos 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Messieurs Luca MINOTTI et Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY- PISCETTA, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Véronique AMAUDRY-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.