

GE_GERICHTE DCSO/370/2008 vom 4. September 2008

GE Cour de justice, 2008-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_370_2008

FR: GE_GERICHTE DCSO/370/2008 du 4 septembre 2008

IT: GE_GERICHTE DCSO/370/2008 del 4 settembre 2008

Regeste

Résumé: Réquisition d'inventaire suite à des loyers impayés. Plainte devenue sans objet en cours de procédure.

Volltext

REPUBLIQUE ET

CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/370/08 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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

DÉCISION DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES
POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION DU JEUDI 4
SEPTEMBRE 2008 Causes A/1984/2008, A/2035/2008, A/2036/2008, A/2037/2008,
A/2045/2008, A/2046/2008 et A/2047/2008, plaintes 17 LP formées les 5 et 6 juin 2008 par
D_____ SA, élisant domicile en l'étude de Me Pierre VUILLE, avocat à Genève.

Décision communiquée à : - D_____ SA domicile élu : Etude de Me Pierre VUILLE,
avocat Rue François-Bellot 9

1206 Genève

- G_____ SA domicile élu : Etude de Me Olivier CARRARD, avocat Cours des Bastions
14

Case postale 401

1211 Genève 12

- Office des poursuites

- 2 -

EN FAIT A. D_____ SA et G_____ SA sont liés par différents contrats de bail à loyer dans l'immeuble sis X, rue M_____ portant sur : - une place de parking n° XX0, sise au 2ème sous-sol ; - une place de parking n° X5, sise au rez inférieur ; - une place de parking

n° X6, sise au rez inférieur ; - un bureau n° XX4 de 68 m2 sis au 4ème étage ; - un bureau n° XX5 de 250 m2 sis au 5ème étage ; - un local de 24 m2 sis au 1er sous-sol ; - un local de 19 m2 sis au 1er sous-sol. B. Ayant des arriérés de loyer, G_____ SA a mis en demeure le 28 mars 2008 D_____ SA de régler dans un délai de 30 jours les loyers échus, d'un montant total de 34'260 fr. 25, sous menace d'une résiliation de contrat de bail pour défaut de paiement en application de l'art. 257d al. 2 CO. C. Le 8 mai 2008, G_____ SA a requis la prise d'inventaire des biens se trouvant sur les différents biens immobiliers loués. La prise d'inventaire par l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) s'est déroulée le 16 mai 2008 et a fait l'objet du procès-verbal n° 08 xxxx52 T du 22 mai 2008 et des procès-verbaux nos 08 xxxx46 Z, 08 xxxx47 Y, 08 xxxx48 X, 08 xxxx49 W, 08 xxxx50 V et 08 xxxx51 U du 23 mai 2008. D. D_____ SA ne s'étant pas acquittée dans le délai imparti, G_____ SA a résilié le 16 mai 2008 les différents baux au moyen de la Formule officielle, avec effet au 30 juin 2008. E. Le 20 mai 2008, D_____ SA s'est acquittée de l'intégralité des sommes réclamées dans la mise en demeure du 28 mars 2008. F. Le 5 juin 2008, D_____ SA a déposé plainte devant la Commission de céans contre la prise d'inventaire n° 08 xxxx52 T, faisant de même le lendemain contre les prises d'inventaire nos 08 xxxx46 Z, 08 xxxx47 Y, 08 xxxx48 X, 08 xxxx49 W, 08 xxxx50 V et 08 xxxx51 U, au motif que l'Office a donné suite à tort à ces prises d'inventaire sur la base d'une réquisition non motivée, alors qu'aujourd'hui elle est à jour avec ses arriérés. De plus, D_____ SA indique pouvoir donner des explications convaincantes pour chacune des poursuites dont elle fait l'objet et

- 3 - qu'elle n'a jamais eu l'intention de résilier les baux qui la lient à G_____ SA. D_____ SA reproche encore à l'Office d'avoir porté sur l'inventaire n° 08 xxxx52 T divers matériels de golf ainsi qu'un scooter de marque P_____, qui sont la propriété exclusive de M. T_____, directeur de D_____ SA, cette dernière concluant à l'annulation des prises d'inventaire avec suite de dépens. G. Invitée à se déterminer, G_____ SA a écrit à la Commission de céans le 23 juin 2008 pour relever que les retards de D_____ SA étaient chroniques, donc rendant les prises d'inventaire justifiées, sachant qu'elle ne s'était pas acquittée de son dû qu'après que ses baux aient été résiliés pour cause de non paiement et après la prise d'inventaire. G_____ SA précise que la plaignante fait l'objet de poursuites pour environ 300'000 fr. mais relève n'avoir diligenté aucune poursuite contre la plaignante en réalisation de gage pour valider les prises d'inventaire, rendant les plaintes sans objet. Par contre, G_____ SA précise que la résiliation des baux est maintenue. H. Dans son rapport du 26 juin 2008, l'Office conclut au rejet de la plainte car s'agissant de la prise d'inventaire relative à des loyers échus, il suffit que le locataire soit mis en demeure pour la rendre justifiée, ce qui était le cas en l'espèce avec le courrier de mise en demeure du 28 mars 2008 de G_____ SA. L'Office explique en sus n'être pas intéressé à savoir que la plaignante s'est acquittée de son dû étant donné que G_____ SA n'a pas validé, par une réquisition de poursuite, cette prise d'inventaire. I. Par courrier du 14 juillet 2008 en réponse à la lettre de la Commission de céans du 2 juillet 2008 l'interrogeant quant au maintien ou au retrait de sa plainte au vu des explications données, la plaignante a indiqué maintenir sa plainte.

E N D R O I T 1. Les plaintes A/1984/2008, A/2035/2008, A/2036/2008 et A/2037/2008, A/2045/2008, A/2046/2008 et A/2047/2008 concernant les mêmes parties et soulevant la même problématique juridique, la Commission de céans décide d'ordonner la jonction des 7 causes en une seule procédure sous référence A/1984/2008 (art. 70 LPA ; art. 13 al. 5 LaLP). La présente plainte a été formée en temps utile selon les formes prévues par la loi auprès de l'autorité compétente. Une prise d'inventaire est une mesure sujette à plainte et la

personne sujette à cette mesure a qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP). Elle est donc recevable.

- 4 - 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). Les locaux commerciaux sont destinés principalement à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (bureaux, magasins, ateliers, dépôts et entrepôts). En vertu de l'art. 253a al. 1 CO, les dispositions concernant les baux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces locaux (FJS 362a ; Bail à loyer VII). 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 124 III 215), le bailleur ne peut procéder que selon les formes prévues par les art. 283 et 284 LP. 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). Dans la réquisition d'inventaire avec poursuite préalable, le demandeur joint à la réquisition la demande d'inventaire (283 al. 1 LP) (form. N°1 ch. 7 des « explications » au verso). Lorsque le créancier demande l'inventaire sans poursuite préalable, l'Office procède immédiatement à la prise d'inventaire, pour autant, s'agissant de loyers commerciaux échus, que la mise en danger du bailleur soit concrétisée à partir du moment où le locataire a reçu une mise en demeure (CR ad art. 283 n° 15). Une mise en demeure ayant été adressée par G_____ SA à la plaignante le 28 mars 2008, c'est de manière tout à fait justifiée que l'Office a donné suite à la réquisition d'inventaire. Cela étant, G_____ SA ayant choisi de ne pas valider cette prise d'inventaire par une poursuite en réalisation de gage au sens de l'art. 283 al. 3 LP, la plainte est devenue sans objet en cours de procédure. 2.c. L'Office procède à la prise d'inventaire mutatis mutandis selon les règles sur la saisie et le séquestre (art. 91 ss et art. 275 LP). Conformément à l'art. 97 LP, appliqué par analogie, l'Office doit estimer les droits de propriété mobilière qu'il porte à l'inventaire en les désignant par leur objet et ne doit pas inventorier plus de bien qu'il n'est nécessaire pour garantir la prétention du créancier, en capital, intérêts et frais (ATF 97 III 46, JdT 1972 II 101 consid. 4 et les arrêts cités). Dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation des droits patrimoniaux à réaliser n'a qu'une importance secondaire. Elle permet toutefois d'orienter le poursuivant

- 5 - sur le résultat prévisible de la réalisation et sert également à renseigner d'éventuels enchérisseurs. L'Office doit estimer les biens inventoriés en fonction du produit probable des enchères. S'il existe une valeur de marché, c'est elle qui devra être retenue (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97, n° 10 ss ; ATF 99 III 52, JdT 1974 II 116 ; ATF 101 III 32). 2.d. En principe, les autorités de poursuites ne sont pas compétentes pour connaître de questions de droit matériel. Ainsi, l'Office ne peut refuser de dresser, pour de tels motifs, l'inventaire des objets soumis au droit de rétention que si l'inexistence de ce droit est manifeste et incontestable. Par ailleurs, la détermination du montant des loyers et la fixation des périodes que lesdits loyers concernent sont des problèmes de droit matériel qui doivent être résolus par le juge civil. Les autorités d'exécution doivent en conséquence se fonder sur les requêtes et allégations du bailleur, à moins qu'elles ne soient manifestement infondées. Dites autorités peuvent ainsi déterminer l'étendue du droit de rétention en se

fondant sur des éléments indiscutés et patents résultant des preuves littérales administrées, notamment du contrat de bail. Le prétendu débiteur doit contester non seulement la prétention déduite en poursuite, mais aussi le droit de rétention allégué par la voie de l'opposition au commandement de payer qui lui est notifié dans la poursuite en réalisation de gage mobilier requise par le soi-disant créancier pour maintenir en force et valider l'inventaire (form. n° 37 recto) (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 283 n° 32 ss ; Walter A. Stoffel, Voies d'exécution § 6 n° 45-47 ; ATF 103 II 40, JdT 1979 II 17 ; ATF 103 II 40, JdT 1979 II 17). 2.e. La revendication d'un tiers sur les objets soumis à l'inventaire ne fait pas obstacle à l'exécution de la mesure. Les litiges sur la propriété des biens inventoriés ou sur le principe du droit de rétention qui frappe des biens n'appartenant pas au preneur relèvent du juge civil et doivent être tranchés dans la procédure de revendication au sens des art. 106 et ss LP (ATF 108 III 122, 104 III 25, 96 III 66). 2.f. En l'espèce, sans apporter la moindre preuve à l'appui de ses allégations, la plaignante affirme qu'elle n'est pas propriétaire du matériel de golf et du scooter qui se trouvent dans les locaux sis X, rue M_____ à Genève, 1er sous sol, dans un local de 19 m². Conformément aux principes rappelés ci-dessus, la Commission de céans n'est pas compétente pour trancher la question de savoir à qui appartiennent les biens inventoriés, cette question relevant du droit matériel et devant être résolue par le juge ordinaire dans le cadre de la procédure de revendication des art. 106 ss LP. Si la plainte n'était pas devenue sans objet en cours de procédure, elle aurait été également rejetée sur ce point. 3. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP). Il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

- 6 -

PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DES SURVEILLANCES IÉGE AN TEN SECTION : A la forme : Ordonne la jonction des causes A/1984/2008, A/2035/2008, A/2036/2008, A/2037/2008, A/2045/2008, A/2046/2008 et A/2047/2008 sous référence A/1984/2008. Déclare recevables les plaintes formées le 5 et 6 juin 2008 par D_____ SA contre les procès-verbaux de prises d'inventaire nos 08 xxxx46 Z, 08 xxxx47 Y, 08 xxxx48 X, 08 xxxx49 W, 08 xxxx50 V, 08 xxxx51 U et 08 xxxx52 T. Au fond : Constate que la plainte est devenue sans objet en cours de procédure.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; M. Philipp GANZONI et M. Olivier WEHRLI, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN

Philippe GUNTZ 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.