

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2010.12 vom 17. Mai 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2010.12

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2010.12 du 17 mai 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2010.12 del 17 maggio 2010

Regeste

Examen des conditions permettant la réquisition de l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention du bailleur; Estimation des biens et détermination des objets saisissables et de leur caractère périssable. Revendication des biens estimés par un tiers qui s'en estime propriétaire.

Volltext

1.

Le 22 décembre 2009, l'office des poursuites de Neuchâtel (ci-après: l'office) a enregistré une réquisition de prise d'inventaire pour la sauvegarde des droits de rétention émanant du créancier B., à Bern, représenté par Me Pierre Heinis et dirigée contre le débiteur C., à X.. Le motif de la réquisition mentionne "loyers impayés d'août à octobre 2009, y compris solde de charges" pour les locaux de la D. n° 1.7, au centre commercial "E.", à La Chaux-de-Fonds.

Cette réquisition a été enregistrée par l'office sous le numéro de rétention 1.

2.

Le 4 janvier 2010, C. informait l'office que la marchandise relative aux produits naturels fait l'objet d'une consignation en faveur de la société A.

Le 15 janvier 2010, A. écrivait à l'office qu'elle revendique formellement la propriété de tous les produits cosmétiques qui se trouvent dans les locaux, ces produits étant en consignation auprès de C. Elle relève encore qu'un certain nombre de produits présentent des dates de péremption très brèves, à savoir de moins d'un mois.

3.

Le 7 janvier 2010, l'office a procédé à l'inventaire des objets situés dans les locaux de la D. au centre E., à La Chaux-de-Fonds. Les produits naturels ont été évalués à une valeur estimative de Fr. 24'000.-.

Conformément à l'art. 106 LP, les revendications de A. sur les biens désignés sous le no 8 de l'inventaire, ont été mentionnées dans les observations du procès-verbal.

4.

Le 26 janvier 2010, la créancière, par son mandataire, a contesté l'ensemble des revendications formulées par la société A., tout en précisant qu'elle n'a jamais été informée du prétendu droit invoqué. Le 10 février 2010, afin de préserver les droits d'inventaire, elle a proposé avec l'autorisation et sous le contrôle de l'office, de placer l'ensemble des biens inventoriés dans un local sis au 3ème étage du centre, fermé à clé, permettant ainsi de limiter

le dommage subi en relouant rapidement les surfaces commerciales.

5.

Le 4 février 2010, A., à X., a porté plainte contre le principe et le contenu de la prise d'inventaire du 22 janvier 2010 de l'office, rétention n°1.

En substance, elle invoque qu'elle a comme activité principale, le commerce ainsi que l'importation et l'exportation de parfums et produits cosmétiques et qu'afin de vendre ses produits, elle les mets en consignation■vente auprès de sociétés tierces exploitant des magasins de vente au détail. Tel est le cas des produits cosmétiques mis en consignation-vente auprès de C., dans un magasin exploité par cette dernière dans les locaux sis au centre commercial E., locaux qui font l'objet d'un contrat de bail entre C. et la société B.. Elle invoque ainsi que les produits cosmétiques objet de la prise d'inventaire au point 8 sont la propriété de A. qui en reste propriétaire jusqu'à leur achat par un client du magasin exploité par C.. Elle estime dès lors qu'en application de l'article 268 alinéa 3 CO, les biens qui ne sont pas la propriété du locataire ne peuvent faire l'objet du droit de rétention du bailleur et qu'ils ne peuvent dès lors pas être inclus dans la prise d'inventaire. Elle invoque encore que les produits cosmétiques faisant l'objet de la prise d'inventaire sont des biens périssables qui, pour certains, comportent des dates de péremption très brèves.

6.

Dans ses observations du 19 février 2010, l'office relève que les articles 91 à 109 LP ainsi que l'article 112 LP sont applicables pas analogie à la prise d'inventaire et à l'établissement du procès-verbal d'inventaire. Lorsqu'il est allégué qu'un tiers a sur un bien saisi un droit de propriété, de gage, ou un autre droit qui s'oppose à la saisie qui doit être pris en considération dans la suite de la procédure d'exécution, l'office des poursuites mentionne la prétention du tiers dans le procès-verbal de saisie ou en informe les parties. En ce qui concerne le fait que les biens sont périssables, l'office a jugé que les produits cosmétiques étaient saisissables parce qu'ils n'étaient pas d'une dépréciation rapide au sens de l'article 124 alinéa 2 LP. En outre, la proposition faite à l'administrateur de la société C., également administrateur de la plaignante, de déposer des sûretés à hauteur des loyers échus et courants, afin de permettre le déménagement de tous les biens inventoriés, a été refusée. L'office remarque dès lors qu'il a scrupuleusement respecté les dispositions légales.

7.

Dans ses observations du 22 février 2010, B. par son mandataire, relève que les arguments avancés par la plaignante à titre de tiers propriétaire ne sont pas pertinents pour mettre en cause les actes de l'office lequel n'a fait que respecter scrupuleusement la procédure des articles 283 et ss LP. Dans la mesure où les dispositions régissant les prétentions de tiers dans le cadre d'une saisie s'appliquent par analogie à la procédure de la prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention, la plaignante dispose de l'action en revendication pour faire valoir sa prétendue propriété sur les biens inventoriés par l'office. Elle observe encore que la société B. a contesté le bien-fondé de la revendication formulée par A., priant l'office, en application de l'article 107 alinéa 5 LP, d'assigner un délai à la plaignante pour ouvrir, le cas échéant, action devant l'autorité judiciaire compétente, pour faire valoir ses droits dans le cadre de la revendication selon la procédure des articles 106 et ss LP.

8.

Dans ses observations complémentaires du 8 mars 2010, la plaignante relève notamment que les sociétés C. et A. sont deux entités juridiques pleinement distinctes, inscrites toutes deux au registre du commerce et ayant des activités distinctes. Il n'y a dès lors aucun motif justifiant que ces deux sociétés soient considérées comme liées par des liens autres que commerciaux.

Considérant en droit:

1.

Dirigée contre une mesure de l'office et interjetée dans les formes et délai légaux (art. 17 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite / LP) la plainte est recevable.

2.

Conformément à l'article 283 LP, le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention (art. 268 et ss et 299 lettre c du code des obligations). Il peut aussi, s'il y a péril en la demeure, requérir l'assistance de la force publique ou des autorités communales. L'office dresse inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation des gages.

L'article 268 alinéa 1 CO prescrit que 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. Selon l'alinéa 3, ne sont pas soumis au droit de rétention les biens qui ne pourraient être saisis par les créanciers du locataire.

3.

Selon la doctrine, les droits des tiers sur des choses dont le bailleur sait ou doit savoir qu'elles ne sont pas la propriété du locataire prévalent sur le droit de rétention. Lorsque le bailleur apprend seulement au cours du bail que des meubles apportés par le locataire ne sont pas la propriété de ce dernier, son droit de rétention sur ces meubles s'éteint s'il ne résilie pas le contrat pour le prochain terme. Le propriétaire d'une chose destinée à garnir le local doit, s'il veut que son droit prime celui du bailleur, l'aviser au préalable. A défaut d'indication, l'office des poursuites portera à l'inventaire les objets dont la propriété est revendiquée. Conformément à l'article 65 alinéa 3 LP, l'office des poursuites devra inventorier ces biens en dernier lieu (Christophe Pommaz, Le droit de rétention du bailleur, Conférence des préposés aux poursuites et faillite de Suisse, séminaire du 6 septembre 2006, p. 9); in JdT 2007 II (supplément hors édition), p. 55.

La revendication d'un tiers sur les objets soumis à l'inventaire ne fait pas obstacle à l'exécution forcée. 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. Le débiteur qui déclare lors de la prise d'inventaire que les biens inventoriés sont la propriété de tiers n'est pas compétent pour demander qu'ils soient sortis de l'inventaire. Le tiers revendiquant a seul la qualité pour le faire. Pour obtenir la libre disposition des biens inventoriés dont il revendique la propriété, le tiers peut déposer des sûretés. La somme à verser doit couvrir intégralement la créance en poursuite, majorée des intérêts et des frais (Christophe Pommaz, séminaire cité, p. 26). Le Tribunal fédéral a considéré que les règles de la saisie n'obligent pas l'office à

refuser la mise sous main de justice d'un bien tant que son appartenance au débiteur n'est pas rendue vraisemblable; au contraire, l'office doit saisir tous les biens que le créancier déclare propriété de son débiteur, à moins que les droits préférables d'un tiers ne puissent d'emblée être établis de manière indiscutable; des doutes ou des litiges sur la propriété des choses ou des droits à saisir n'entraînent pas la nullité de la mesure, mais obligent uniquement l'office à ouvrir une procédure en revendication au sens des articles 106 à 109 LP. L'office ne doit procéder qu'à un examen sommaire sans se prononcer sur l'existence des droits invoqués à l'appui des diverses revendications (ATF 134 III 122, 125).

4.

En l'espèce, selon les pièces déposées au dossier, il apparaît que la bailleuse n'a pas été informée et ne pouvait pas savoir que les biens inventoriés sous le point 8 ne sont pas la propriété du locataire. Dès lors, ces biens ne sont pas insaisissables et c'est à juste titre que l'office des poursuites les a portés à l'inventaire en mentionnant que la propriété de ces objets est revendiquée. En effet, par lettre du 1er février 2010, le service comptabilité de la plaignante écrivait à son administrateur en lui fournissant le schéma du stock de A. montrant que les produits D. sont achetés par A. et qu'ils sont livrés au magasin D. de la société C., A. restant propriétaire du stock jusqu'à la vente ferme du produit au consommateur.

Ainsi, la société B. ayant contesté le bien-fondé de la revendication formulée par la plaignante, il appartiendra à l'office des poursuites d'assigner au tiers revendiquant un délai pour ouvrir action au bailleur, ce que d'ailleurs rappelle la plaignante dans sa lettre du 8 mars 2010.

5.

Enfin, concernant la périssabilité des objets frappés du droit de rétention au chiffre 8 de l'inventaire, il y lieu de rappeler que l'article 124 alinéa 2 LP permet au préposé de procéder en tout temps à la réalisation des objets d'une dépréciation rapide, dispendieux à conserver ou dont le dépôt occasionne des frais disproportionnés. La doctrine précise qu'on parle d'objets d'une dépréciation rapide lorsque ceux-ci sont susceptibles de perdre de la valeur pendant la durée de la réalisation forcée, ce qui est par exemple le cas des denrées périssables comme les fleurs coupées, les fruits, les poissons, etc mais non d'articles de confection pour dames qui diminuent graduellement de valeur par suite de changement de mode pour perdre toute valeur après sept ans (Dallère / Foëx / Jeandin, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, ad. article 124, note 13, page 584). Selon Gilliéron (Commentaire de la LP, Lausanne 1999, ad. article 124, note 24), les offices jouissent d'un large pouvoir d'appréciation, mais la réalisation anticipée reste une mesure exceptionnelle, si bien que la possibilité d'une dépréciation rapide ne suffit pas.

Il ressort des observations de l'office que seule une dizaine de produits cosmétiques inventoriés comporte des dates de péremption échéant dans le courant de l'année 2010, les dates des autres produits arrivant à échéance en 2012 voire en 2013.

C'est donc dans le cadre de son pouvoir d'appréciation que l'office a jugé que les produits cosmétiques n'étaient pas d'une dépréciation rapide au sens de l'article 124 alinéa 2 LP et qu'ils ne rentrent pas dans la liste d'exemples relevés par la doctrine.

De plus, il y a lieu de rappeler que pour obtenir la disposition des biens inventoriés dont il revendique la propriété, le tiers peut déposer des sûretés. La somme à verser doit couvrir

intégralement la créance en poursuite, majorée des intérêts et des frais. Or, M. G., administrateur tant de la société C. que de A., a refusé cette proposition.

6.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que la plainte doit être rejetée, l'office ayant agi de manière conforme au droit en indiquant dans l'inventaire des objets frappés du droit de rétention que les biens désignés sous le numéro 8 sont revendiqués par la société A., à X., revendication qui a été contestée par B..

Au vu de l'issue de la plainte, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'effet suspensif requis par la plaignante.

7.

Dans la procédure de plainte devant les autorités cantonales de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a, et 62, al. 2, OELP).

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance LP, décide:

1. La plainte est rejetée.
2. La demande d'effet suspensif devient sans objet.
3. Il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 17 mai 2010

Frédéric Hainard

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