



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3793/2014-CS

DCSO/148/15

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance  
des Offices des poursuites et faillites**

**DU JEUDI 2 AVRIL 2015**

Plainte 17 LP (A/3793/2014-CS) formée en date du 8 décembre 2014 par **M. A\_\_\_\_\_**  
et **S\_\_\_\_\_ SàRL**, élisant domicile en l'étude de Me Yann ARNOLD, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du  
à :

- **M. A\_\_\_\_\_**  
c/o Me Yann ARNOLD, avocat  
Etude Benoît & Arnold  
Rue des Eaux-Vives 49  
Case postale 6213  
1211 Genève 6.
  - **S\_\_\_\_\_ SàRL**  
c/o Me Yann ARNOLD, avocat  
Etude Benoît & Arnold  
Rue des Eaux-Vives 49  
Case postale 6213  
1211 Genève 6.
  - **I\_\_\_\_\_ AG**  
c/o Z\_\_\_\_\_ SA.
-

- **Office des poursuites.**

### **EN FAIT**

**A. a.** M. A\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ SàRL, société ayant son siège à Genève dont M. A\_\_\_\_\_ est associé gérant avec signature individuelle, sont conjointement locataires de bureaux et d'une arcade dans l'immeuble sis à la rue U\_\_\_\_\_ x et xx à Genève. La bailleuse est la société I\_\_\_\_\_ AG, propriétaire de cet immeuble.

**b.** Le 6 octobre 2014, I\_\_\_\_\_ AG a déposé auprès de l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) deux réquisitions de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention, l'une (n° 14 xxxx87 R) à l'encontre de S\_\_\_\_\_ SàRL et l'autre (n° 14 xxxx88 P) à l'encontre de M. A\_\_\_\_\_, en qualité de débiteurs solidaires, portant sur un montant total de 74'668 fr. 85, soit 66'084 fr. 85 au titre de loyers échus au 30 septembre 2014 et 8'584 au titre de provisions pour charges échues à la même date.

**c.** Le 15 octobre 2014, l'Office a procédé, en l'absence des débiteurs et dans le cadre des deux poursuites (14 xxxx87 R et 14 xxxx88 P), à l'inventaire des objets mobiliers se trouvant dans les locaux loués.

En réponse à une demande de renseignements du conseil des débiteurs poursuivis, l'Office lui a transmis le 16 octobre 2014 une copie des réquisitions de prise d'inventaire déposées le 6 octobre 2014, lui "*laissant le soin*" pour le surplus de prendre contact avec le créancier poursuivant afin d'obtenir un contrordre.

**d.** Par lettre adressée le 19 novembre 2014 à l'Office, M. A\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ SàRL, par l'intermédiaire de leur conseil, se sont plaints de l'absence de communication du procès-verbal d'inventaire alors que la prise d'inventaire avait eu lieu trente-six jours plus tôt, déduisant de cette tardiveté que le droit de rétention était éteint, ce que l'Office était invité à constater.

L'Office n'a pas répondu à ce courrier.

**e.** Les procès-verbaux des inventaires n° 14 xxxx87 R et 14 xxxx88 P ont été adressés par pli recommandé du vendredi 21 novembre 2014 à la créancière poursuivante, qui les a reçus le lundi 24 novembre 2014. L'Office indique avoir adressé le 21 novembre 2014 également à S\_\_\_\_\_ SàRL le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R et à M. A\_\_\_\_\_ le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P, apparemment par courrier ordinaire. Alors que M. A\_\_\_\_\_ admet avoir pris connaissance du procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P, selon lui envoyé à l'adresse de son épouse, dont il est séparé, le 28 novembre 2014, S\_\_\_\_\_ SàRL allègue ne jamais avoir reçu le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R.

---

f. Les procès-verbaux d'inventaire n° 14 xxxx87 R et 14 xxxx88 P ont le même contenu : 128 objets ou ensembles d'objets y sont inventoriés, pour une valeur totale estimée – par l'huissier ayant procédé à l'inventaire – à 9'330 fr.

- B.** a. Par acte unique adressé le 8 décembre 2014 à la Chambre de surveillance, M. A\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ SÀRL forment une plainte au sens de l'art. 17 LP. Ils concluent à la constatation de ce que le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R n'avait pas été communiqué aux plaignants et qu'en conséquence le droit de rétention s'est éteint. En ce qui concerne le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P, ils concluent principalement à son annulation et à la constatation que le droit de rétention s'est éteint et, subsidiairement, à sa correction. Sur ce dernier point, ils contestent la valeur d'estimation retenue par l'Office pour certains objets et concluent, pour les objets figurant sous chiffres 1, 33, 57 et 58 de l'inventaire, à ce que le droit de propriété de tiers soit mentionné.

A l'appui de leur plainte, M. A\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ SÀRL considèrent, en ce qui concerne le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R, que celui-ci n'a jamais été communiqué à la débitrice poursuivie conformément à l'art. 34 LP alors qu'il aurait dû l'être "*immédiatement*", soit "*dans les trois jours*". Se référant à une jurisprudence publiée aux ATF 106 III 28 consid. 1b, ils estiment que ce retard doit entraîner la révocation de l'inventaire. Le même raisonnement doit conduire à la révocation de l'inventaire n° 14 xxxx88 P, certes reçu par son destinataire mais quarante-quatre jours seulement après la prise d'inventaire. La demande de correction de l'inventaire n° 14 xxxx88 P, formée à titre subsidiaire, a pour seule motivation l'indication de valeurs divergeant de celles retenues par l'Office, parfois fondées sur des pages internet provenant du site du fournisseur, et celle de droits de propriété de tiers, parfois non nommés.

b. Par mémoire du 6 janvier 2015, I\_\_\_\_\_ AG a conclu au rejet de la plainte. Selon elle, une communication tardive du procès-verbal d'inventaire n'a pas de conséquence sur sa validité. La présente espèce n'a à cet égard rien de commun avec la jurisprudence citée par les plaignants, dans laquelle le créancier poursuivant était intervenu auprès des organes de poursuite afin de faire retarder la communication du procès-verbal d'inventaire, laquelle était finalement intervenue huit mois après la prise d'inventaire. Enfin, l'Office disposait des connaissances nécessaires pour procéder à l'estimation des biens inventoriés et les plaignants ne fournissaient aucun élément de nature à remettre en cause cette estimation.

Par observations du 9 janvier 2015, l'Office a lui aussi conclu au rejet de la plainte.

---

c. Les plaignants, à qui les déterminations de l'Office et d'I\_\_\_\_\_ AG ont été communiquées par courrier du 13 janvier 2015, n'ont pas fait usage de leur droit à la réplique.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telles la prise d'inventaire ou le procès-verbal d'inventaire prévu par l'art. 283 al. 3 LP.

La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Si la mesure est communiquée par écrit, le destinataire en prend connaissance au moment où la communication a lieu dans les formes prévues par la loi (ERARD, in CR LP, 2005, DALLEVES/FOËX/JEANDIN [éd.], n° 47 ad art. 17 LP). Selon l'art. 34 LP, les communications écrites sont effectuées par pli recommandé ou par remise directe contre reçu, à moins que la loi n'en dispose autrement. Le but de cette disposition est de faciliter la preuve de la réception effective de la communication écrite et de sa date, qui sont à la charge de l'Office : une communication écrite transmise sous une forme ne respectant pas l'art. 34 LP demeure ainsi valable mais l'Office doit établir d'une autre manière sa réception effective et la date de cette dernière (ATF 121 III 11 consid. 1; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5<sup>ème</sup> édition, 2012, § 478).

**1.2** En l'occurrence, l'acte unique adressé le 8 décembre 2014 par les plaignants à la Chambre de surveillance s'analyse en réalité comme deux plaintes distinctes, formées par des débiteurs séparés contre des mesures de l'Office différentes.

Le plaignant sollicite l'annulation pour tardiveté, subsidiairement la correction, du procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P, dont il admet qu'il lui a été communiqué. Dans la mesure où l'Office, auquel incombe le fardeau de la preuve à cet égard, n'a pas établi que le plaignant aurait eu connaissance du procès-verbal litigieux avant le 28 novembre 2014, la plainte a été formée en temps utile. Déposée par le débiteur poursuivi, lequel est touché dans ses intérêts juridiquement protégés, et répondant aux exigences de forme prévues par la loi (art. 9 al. 4 LaLP, art. 65 al. 1 et 2 LPA), elle est recevable.

La plaignante pour sa part ne s'en prend pas au procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R, qu'elle allègue ne jamais avoir reçu. Elle se borne à demander à la Chambre de céans de constater que ce procès-verbal ne lui a jamais été communiqué – cette conclusion étant dépourvue de toute portée propre – et que *"tout droit, en particulier de rétention, en lien avec la procédure n° 14 xxxx87 R*

---

*est éteint*". Dans la mesure toutefois où l'existence d'un droit de rétention relève de la compétence du juge civil (ROHNER, in KUKO SchKG, 2<sup>ème</sup> édition, 2014, n° 15 ad art. 283 LP), les autorités de poursuite ne pouvant examiner cette question que de manière préjudicielle (ATF 109 III 42 consid. 1), cette conclusion doit être interprétée comme visant à la révocation de la prise d'inventaire elle-même. Elle s'inscrit en cela dans la suite de la requête adressée le 19 novembre 2014 à l'Office par le conseil des plaignants, qui n'a pas reçu de réponse expresse. L'Office a toutefois implicitement rejeté cette requête en procédant à la communication des procès-verbaux d'inventaire, ce dont la plaignante a été informée au plus tôt le 28 novembre 2014, date à laquelle son associé-gérant admet avoir eu connaissance du procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P. La plainte est donc également recevable en ce qui concerne les conclusions de la plaignante, dans la mesure où elles visent la révocation de la prise d'inventaire.

- 2. 2.1** L'art. 283 al. 1 LP permet au bailleur de locaux commerciaux de requérir l'Office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention, tel que prévu par les art. 268 et 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, op. cit., 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 poursuivi, dont la présence n'est pas nécessaire (ATF 93 III 20 consid. 3).

Le procès-verbal d'inventaire doit être communiqué immédiatement, par application analogique de l'art. 276 LP, au créancier et au débiteur (STOFFEL/OULEVEY, CR LP, 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 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).

**2.2** Dans le cas d'espèce, la prise d'inventaire a eu lieu le 15 octobre 2014 et les procès-verbaux d'inventaire ont été adressés par l'Office à la créancière (selon les formes prescrites par l'art. 34 LP) et aux débiteurs (apparemment sans respecter les formes de l'art. 34 LP) le 21 novembre 2014, soit trente-sept jours après la

prise d'inventaire. Un tel délai, même s'il ne répond pas à la définition d'immédiateté et doit être qualifié de long, ne peut être considéré comme excessif. 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, op. cit., § 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. Le délai écoulé entre la prise d'inventaire et la communication, ou tentative de communication, des procès-verbaux d'inventaire est ainsi sans effet sur la validité de la prise d'inventaire et sur celle du procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P (celle du procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R, dont la communication à la plaignante n'est pas établie, n'étant pas contestée dans le cadre de la présente procédure).

Le fait qu'il faille retenir – faute de preuve de sa réception – que la plaignante n'a pas à ce jour reçu le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx87 R demeure lui aussi sans conséquence sur la validité de la prise d'inventaire effectuée dans la même poursuite. Tout au plus ouvre-t-il la voie à une demande de – nouvelle – communication de cet acte voire, en cas de refus de l'Office d'y procéder, à une plainte contre ce refus.

C'est en vain enfin que les plaignants se réfèrent à l'arrêt publié aux ATF 106 III 28 consid. 1b). D'une part en effet le délai s'étant écoulé dans cette affaire entre la prise d'inventaire et la communication du procès-verbal (presque huit mois) n'avait-il rien de commun avec la présente espèce, d'autre part et surtout la longueur de ce délai résultait-elle, selon la décision citée, d'interventions de la créancière auprès de l'office visant à faire perdurer la mesure le plus longtemps possible avant de la devoir la valider. Or, dans la présente espèce, aucun élément ne permet de penser que la créancière serait intervenue auprès de l'Office en vue de retarder le moment de la communication des procès-verbaux d'inventaire, ni du reste que l'Office aurait délibérément tardé.

Les conclusions principales des plaignants sont ainsi mal fondées.

3. A titre subsidiaire, le plaignant conteste l'estimation qu'a faite l'Office de la valeur de certains des biens inventoriés.

---

**3.1** L'art. 97 al. 1, applicable à la prise d'inventaire au sens de l'art. 283 al. 3 LP, impose à l'Office d'estimer les objets saisis (ou inventoriés dans le cadre de l'art. 283 al. 3 LP). 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).

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, 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 particulières nécessaires à l'estimation d'un bien saisi, 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).

**3.2** Dans le cas d'espèce, l'Office a procédé lui-même à l'estimation des objets inventoriés. Cette décision, à juste titre, n'est pas critiquée par le plaignant. En effet, ces objets ne présentent pas des caractéristiques telles que la détermination de leur valeur nécessite qu'il soit fait appel à un expert et, en tout état, une telle démarche aurait entraîné des coûts disproportionnés.

Sous pièces 6 à 14 de son bordereau, le plaignant produit une facture et des copies de pages internet supposées établir la valeur de certains des biens inventoriés. Ces pièces concernent cependant la valeur à neuf, au détail, d'objets similaires à ceux inventoriés. Elles ne sont donc que de fort peu d'utilité pour estimer la valeur de réalisation, dans le cadre d'une vente aux enchères, d'objets usagés. Pour le surplus, le plaignant n'explique pas en quoi les valeurs d'estimation retenues par le fonctionnaire de l'Office ayant procédé à la prise d'inventaire seraient erronées.

Ses conclusions sont donc mal fondées à cet égard également.

- 4.** Le plaignant souhaiterait enfin que le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P fasse mention des droits de propriété – allégués – de tiers sur certains des objets inventoriés.

Selon l'art. 106 al. 1 LP, applicable par analogie à la procédure de prise d'inventaire, lorsqu'il est allégué qu'un tiers a sur le bien saisi un droit de propriété, de gage ou un autre droit qui s'oppose à la saisie ou qui doit être pris en



considération dans la suite de la procédure d'exécution, l'office mentionne la prétention du tiers dans le procès-verbal de saisie ou en informe les parties si la communication du procès-verbal a déjà eu lieu.

En l'occurrence, l'allégation par le plaignant de droits de propriété de tiers sur certains des biens inventoriés est intervenue après la communication du procès-verbal d'inventaire. Il n'y a donc pas lieu à correction de celui-ci.

5. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 lit. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 8 décembre 2014 par M. A\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ SÀRL contre les prises d'inventaire n° 14 xxxx87 R et 14 xxxx88 P effectuées le 15 octobre 2014 et contre le procès-verbal d'inventaire n° 14 xxxx88 P, communiqué le 28 novembre 2014 à M. A\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

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.*