



# RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

## TRIBUNAL CANTONAL

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

CPF 26 / 2024

Présidente a.h. : Nathalie Brahier  
Juges : Sylviane Liniger Odiet et Daniel Logos  
Greffière : Julie Comte

### ARRÊT DU 8 JUILLET 2024

dans la procédure de plainte déposée par

A. \_\_\_\_\_,

plaignant,

contre

**l'inventaire du 23 avril 2024 (pour sauvegarde des droits de rétention) de l'Office des poursuites et faillites de U. \_\_\_\_\_.**

**Créancière : B. \_\_\_\_\_ SA . \_\_\_\_\_, . \_\_\_\_\_.**

\_\_\_\_\_

Vu l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention n° 2024004582 établi par l'Office des poursuites de U. \_\_\_\_\_ le 23 avril 2024 (PJ plaignant) ;

Vu la plainte du 9 mai 2024, reçue le 17 mai 2024 par le Tribunal de première instance et transmise à la Cour de céans le 21 ; A. \_\_\_\_\_ (ci-après : le plaignant) relève que partie de l'inventaire a porté sur des locaux ne figurant pas dans le contrat de bail commercial, soit le garage et deux containers ; de plus, aucune poursuite en réalisation de gage ne lui a été communiquée dans les 10 jours suivant la date du 23 avril 2024, de sorte qu'il estime que les effets de la prise d'inventaire se sont éteints ;

Vu la prise de position de l'Office des poursuites de U. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'Office) du 4 juin 2024 ; l'Office a, suite au dépôt de la plainte précitée, modifié l'inventaire dans le sens du plaignant, de sorte que dite plainte est devenue sans objet ; il ressort en particulier du courrier du 3 juin 2024 de l'Office adressé au plaignant qu'il a renoncé à inventorier les deux containers et le garage ; pour le reste, l'inventaire reste en vigueur, la poursuite ayant bien été enregistrée dans les 10 jours ; le commandement de payer sera notifié au plaignant par la voie diplomatique ;

Vu l'absence d'observations finales du plaignant ;

Attendu que la compétence de la Cour de céans est donnée pour connaître de la présente plainte (art. 17 LP ; 19 à 21 LILP ; 32 al. 2 LP) ;

Attendu que la plainte doit être déposée dans les dix jours dès celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP) ; en l'espèce, le plaignant, qui admet que l'inventaire lui a été notifié le 3 mai 2024, a posté la plainte en France le 11 mai 2024, laquelle a été remise à la poste suisse le 16 mai 2024, soit tardivement (art. 143 al. 1 CPC applicable par renvoi de l'art. 31 LP) ;

Attendu que, selon l'art. 33 al. 2 LP, il est possible d'accorder un délai plus long ou de prolonger un délai lorsqu'une partie à la procédure habite à l'étranger ou qu'elle est assignée par publication ; la prolongation de délai peut être demandée par la personne à qui il a été imparti, auprès de l'autorité qui l'a imparti, et sa demande doit être formée avant l'expiration du délai ; l'autorité peut toutefois également accorder une telle prolongation de son chef, immédiatement ou lorsqu'il lui apparaît après coup qu'elle aurait dû accorder un délai plus long ; ainsi, l'autorité de surveillance peut déclarer recevable une plainte déposée tardivement, si elle l'a été dans le délai prolongé qui aurait dû être accordé d'emblée, soit un délai prolongé au moins du nombre de jours correspondant à la durée normale d'acheminement d'un envoi postal de l'étranger à la Suisse (TF 5A\_825/2015 du 7 mars 2016 consid. 3.1, 5A\_59/2011 du 25 mars 2011 ; Pauline ERARD, *in* Commentaire romand LP, 2005, n° 9 ad art. 33 LP) ; dans ces circonstances, la plainte ayant été postée en France dans le délai de dix jours, il convient d'admettre sa recevabilité ;

Attendu que le plaignant fait grief à l'Office d'avoir inventorié des biens dans des locaux non couverts par le contrat de bail commercial ;

Attendu que le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux est un droit de gage légal qui a pour but de garantir les loyers écoulés et du semestre courant (art. 268 al. 1 CO) ; l'art. 283 LP confère au bailleur la possibilité de requérir le concours de l'office des poursuites pour obtenir la protection provisoire de son droit de rétention ; à cette fin, l'office dresse un inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gage ; la prise d'inventaire est une mesure unilatérale, ordonnée sur la base de la réquisition du créancier, sans convocation du débiteur ; celui-ci en est informé lors de la communication du procès-verbal d'inventaire ; l'office des poursuites examine sommairement et à titre préjudiciel si les conditions matérielles du droit de rétention sont remplies ; il ne peut refuser, pour des raisons de droit matériel, de dresser un inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur, que si l'inexistence de ce droit est manifeste ; il appartient ensuite au juge civil d'en décider définitivement (ATF 146 III 303 consid. 2.3.1) ;

Attendu que le bailleur peut requérir la prise d'inventaire en tout temps (art. 56 LP), avec ou sans poursuite préalable ; dans le premier cas, il joint la demande d'inventaire à sa réquisition de poursuite ; dans le second cas, l'office procède immédiatement à la prise d'inventaire et octroie un délai au bailleur pour valider la mesure par une poursuite en réalisation de gage (art. 283 al. 3 LP) ; la poursuite doit être requise, pour les créances de loyer échues, dans les

dix jours dès la notification du procès-verbal d'inventaire des objets frappés du droit de rétention et, pour les créances de loyer courant, dans les dix jours dès leur échéance ; si les délais de validation de l'inventaire ne sont pas observés, les effets de cette mesure conservatoire s'éteignent (ATF 146 III 303 consid. 2.3.2 et 2.3.5) ;

Attendu que le débiteur peut déposer plainte auprès de l'autorité de surveillance s'il entend contester l'inventaire tel qu'il a été dressé ; il peut ainsi contester le caractère saisissable d'un bien ou l'estimation faite par l'office ; en revanche, s'il entend contester les conditions matérielles du droit de rétention lui-même, que l'office examine sommairement à titre préjudiciel, le locataire doit agir par le biais de l'opposition au commandement de payer, devant le juge civil (ATF 146 III 303 consid. 2.3.5) ; tel est notamment le cas si le locataire allègue qu'il n'a aucune dette de loyer, que les objets retenus ne font pas partie de l'aménagement, qu'ils ne se trouvent pas dans les locaux loués ou qu'ils ne servent pas à l'usage contractuel (Peter BURKHALTER/Emmanuelle MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n° 18 ad art. 268-268b, p. 453) ; s'agissant des conditions matérielles du droit de rétention lui-même, notamment l'étendue de celui-ci, que l'office examine sommairement à titre préjudiciel, le locataire peut faire valoir par la voie de la plainte uniquement qu'il est évident que le bailleur commet un abus de droit ou que l'inexistence du droit de rétention exercé par le bailleur est manifeste (ATF 146 III 303 consid. 2.3.5) ;

Attendu qu'il ressort du courrier de l'Office du 3 juin 2024 qu'il a donné suite à la plainte renonçant à inventorier les deux containers et le garage ; une nouvelle liste des objets inventoriés n'a toutefois pas été produite et le plaignant ne s'est pas déterminé, de sorte qu'on ignore si la plainte est totalement devenue sans objet ; en tous les cas, en contestant que partie des objets inventoriés ne se trouvait pas dans les locaux loués, le plaignant s'en prend aux conditions matérielles du droit de rétention, griefs qu'il doit/devra faire valoir dans le cadre de la procédure d'opposition conformément à ce qui précède ;

Attendu qu'il ressort finalement de la prise de position de l'Office que la poursuite a bien été enregistrée dans le délai de 10 jours de sorte que les effets de la prise d'inventaire ne se sont pas éteints ;

Attendu que la plainte doit être rejetée dans la mesure où elle n'est pas devenue sans objet ;

Attendu que la procédure de plainte devant l'autorité de surveillance est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP) et qu'il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP) ;

**PAR CES MOTIFS  
LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

**rejette**

la plainte dans la mesure où elle n'est pas devenue sans objet ;

**dit**

que la procédure est gratuite et qu'il n'est pas alloué de dépens ;

**informe**

les parties des voies et délais de recours selon avis ci-après ;

**ordonne**

la notification du présent arrêt :

- au plaignant, A. \_\_\_\_\_ ;
- à l'Office des poursuites et faillites de U. \_\_\_\_\_ ;

avec copie pour information à la créancière, B. \_\_\_\_\_ SA \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Porrentruy, le 8 juillet 2024

**AU NOM DE LA COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

**La présidente a.h. :**

**La greffière :**

Nathalie Brahier

Julie Comte

**Communication concernant les moyens de recours :**

*Un **recours en matière civile** peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de **10 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF).*

*Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; il faut exposer en quoi l'affaire constitue une question juridique de principe (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).*

*Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF).*

*Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste **Suisse** ou à une représentation diplomatique ou consulaire **suisse** (art. 48 al. 1 LTF).*