



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/1220/2020-CS

DCSO/256/20

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites**DU JEUDI 6 AOÛT 2020**

Plainte 17 LP (A/1220/2020-CS) formée en date du 24 avril 2020 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Olivier CRAMER, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par pli recommandés du greffier du **17 août 2020**  
à :

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me CRAMER Olivier  
Cramer Avocats  
Place du Bourg-de-Four 24  
Case postale 3171  
1211 Genève 3.
  - **B\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me D'ORLANDO Christian  
Fontanet & Associés  
Grand-Rue 25  
Case postale 3200  
1211 Genève 3.
  - **MASSE EN FAILLITE DE C\_\_\_\_\_ SA, EN  
LIQUIDATION**  
c/o Office cantonal des faillites  
Faillite n° 1\_\_\_\_\_.
-

---

**EN FAIT**

- A. a.** La société C\_\_\_\_\_ SA, dont la faillite a été prononcée avec effet au \_\_\_\_\_ 2016, était propriétaire de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_ (GE).

Cet immeuble était grevé d'une cédule hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang de 2'600'000 fr. en faveur de B\_\_\_\_\_ SA, qui avait accordé un prêt de 2'600'000 fr. à C\_\_\_\_\_ SA.

**b.** B\_\_\_\_\_ SA a produit dans la faillite de C\_\_\_\_\_ SA et sa créance a été admise à l'état de collocation à concurrence de 2'853'868 fr. 06, soit le montant de la créance en capital (2'600'000 fr.) plus 253'868 fr. 06 d'intérêts au jour de la faillite (état de collocation déposé en dernier lieu le 9 avril 2020).

**c.** Le 9 avril 2020, l'Office des faillites (ci-après: l'Office) a déposé un compte des frais et tableau de distribution des deniers ainsi qu'un tableau de distribution immobilier, inventaire n° 12, prévoyant notamment la distribution provisoire, au sens de l'art. 266 LP, à B\_\_\_\_\_ SA, d'un montant de 3'322'229 fr. 17, correspondant au montant de la créance admis au jour de la faillite, en 2'853'868 fr. 06, additionné de "*la production du jour de la faillite au jour de vente*" en 468'361 fr. 11.

**d.** Par circulaire du même jour, l'Office a informé les créanciers admis à l'état de collocation, parmi lesquels figure A\_\_\_\_\_, du dépôt d'un tableau de distribution provisoire. A ce stade, aucun montant ne revenait à A\_\_\_\_\_, en sa qualité de créancier chirographaire de 3<sup>ème</sup> classe. Un dividende en sa faveur serait examiné dans le cadre de la liquidation finale.

- B. a.** Par acte adressé le 24 avril 2020 à la Chambre de surveillance, A\_\_\_\_\_ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le compte des frais et tableau de distribution ainsi que contre le tableau de distribution immobilier, dont elle avait eu connaissance le 14 avril 2020 à réception de la circulaire. Elle a conclu à leur annulation en tant qu'ils prévoyaient la distribution à B\_\_\_\_\_ SA d'une somme de 3'322'229 fr. 17.

L'Office était invité à établir un nouveau tableau de distribution qui arrêterait la somme devant être distribuée à B\_\_\_\_\_ SA, à 3'257'349 fr. 17, soit une différence de 64'880 fr.

L'immeuble de propriété de C\_\_\_\_\_ SA avait été vendu pour 4'500'000 fr. à E\_\_\_\_\_. La vente avait été finalisée le 29 novembre 2019, mais un acompte de 1'125'000 fr. avait été versé à l'Office le 5 octobre 2018. Partant, le cours des intérêts relatifs à la somme de 1'125'000 fr. aurait dû s'arrêter le 5 octobre 2018, et non pas le 29 novembre 2019;

**b.** L'Office a conclu au rejet de la plainte. Les biens immobiliers devaient être réalisés, de sorte que c'était la transcription documentaire de l'adjudication, intervenue le 29 novembre 2019, qui avait mis fin au cours des intérêts.

---

c. B\_\_\_\_\_ SA a, d'une part, exposé que le versement d'un acompte par l'acquéreur n'emportait pas réalisation de l'immeuble et n'avait donc pas d'effet sur le cours des intérêts. D'autre part, l'acompte ne pouvait pas être définitivement acquis à l'Office en vue d'une distribution provisoire au créancier gagiste, puisque l'acte de vente à terme, signé le 21 décembre 2018, prévoyait une série de conditions résolutoires dont la réalisation rendait l'acte caduc de plein droit, entraînant alors une obligation pour l'Office de restituer l'acompte. De plus, l'acompte avait été versé par E\_\_\_\_\_ France et ce n'était que le 29 novembre 2019 qu'il avait été décidé que E\_\_\_\_\_ (Suisse) SA se substituait à E\_\_\_\_\_ France pour acquérir l'immeuble de gré à gré, en versant le solde du prix de vente.

d. Les parties ont été informées le 25 mai 2020 de ce que l'instruction de la plainte était close.

### **EN DROIT**

1. Formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP; art. 9 LaLP), la plainte est recevable.
2. La plaignante conteste la manière dont l'Office a calculé la quotité des intérêts dus sur les créances garanties par gage immobilier.

**2.1.1** Le cours des intérêts est arrêté, en cas de poursuite par voie de saisie, au moment de la dernière réalisation (art. 144 al. 4 LP), en cas de poursuite en réalisation du gage, au jour de la réalisation (art. 157 al. 2 LP) et, en cas de faillite du débiteur, au moment de l'ouverture de la faillite (cf. art. 209 al. 1 LP).

Dans ce dernier cas, l'art. 209 al. 2 LP prévoit cependant que si le produit de la réalisation du gage dépasse le montant de la créance et des intérêts échus au moment de l'ouverture de la faillite, les intérêts des créances garanties par gage continuent à courir jusqu'au moment de la réalisation. Cette disposition fixe ainsi une limite temporelle au cours des intérêts post-faillite sur les créances garanties par gage (la réalisation du gage).

**2.1.2** Selon la jurisprudence rendue en application des art. 12 al. 2 LP et 144 al. 4 LP, en cas de saisie de salaire, lorsque l'employeur s'acquitte en mains de l'office des poursuites de la quote-part de salaire saisie, son paiement a pour conséquence, outre l'extinction de la dette du débiteur, que celui-ci est libéré de son obligation de payer les intérêts de sa dette (ATF 116 III 56, JdT 1993 II 34).

Le paiement du montant de la créance à l'office vaut ainsi réalisation. Il éteint en outre la dette en vertu de l'art. 12 LP, sans qu'il y ait lieu de se préoccuper de savoir si et quand l'argent est transmis au créancier (ATF 116 III 56 consid. 2b p. 58 et les références; voir aussi ATF 127 III 182).

**2.2** En l'espèce, la Chambre de céans observe que si, dans la poursuite par voie de saisie, le paiement du salaire du débiteur en mains de l'Office des poursuites éteint

la dette à due concurrence, et arrête ainsi le cours des intérêts, c'est que la jurisprudence considère que le versement du salaire vaut réalisation.

Or, le paiement, par l'acquéreur du bien immobilier objet du gage, d'un acompte à l'Office des faillites ne vaut pas réalisation. Seule la vente de l'immeuble, de gré à gré ou par voie d'adjudication, emporte la réalisation de celui-ci.

Cette solution s'impose d'autant plus que dans le cas d'espèce, l'acompte a été versé dans le cadre d'un contrat de vente à terme, soumis à des conditions résolutoires, dont la réalisation aurait eu pour conséquence le remboursement par l'Office de l'acompte versé (cf. art. 6 du contrat).

L'Office n'a donc pas violé l'art. 209 al. 2 LP en arrêtant le cours des intérêts à la date de la vente de l'immeuble le 29 novembre 2019.

Les griefs invoqués par la plaignante à l'encontre du tableau de distribution provisoire et du tableau de distribution immobilier, inventaire n° 12, se révèlent ainsi, en définitive, mal fondés, de telle sorte que la plainte doit être rejetée.

3. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. 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 24 avril 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le tableau de distribution provisoire et le tableau de distribution immobilier, inventaire n° 12, déposés le 9 avril 2020 dans la faillite de C\_\_\_\_\_ SA.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseur(e)s; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.*