



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/375/06

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 15 JUIN 2006

Cause A/1405/2006, plainte 17 LP formée le 20 avril 2006 par la **SI**_____ relative au sort de la garantie locative fournie par M. **D**_____ dans le cadre de la faillite personnelle de ce dernier (n° 2005 xxxx41 L) et de la faillite de sa succession répudiée (n° 2005 xxxx39 J).

Décision communiquée à :

- **SI**_____
domicile élu : Gérard BAEZNER & Cie SA
Gérance immobilière
Boulevard des Philosophes 17
Case postale 165
1211 Genève 4

- **Masse en faillite de M. D**_____ (n° 2005 xxxx41 L)
p.a. Office des faillites
Chemin de la Marbrerie 13
Case postale 1856
1227 Carouge

Tout recours à la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral doit être formé par écrit, déposé en trois exemplaires à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites (Rue Ami-Lullin 4, case postale 3840, 1211 Genève 3), accompagné d'une expédition de la décision attaquée, dans les dix jours dès la notification de la présente décision (art. 19 al. 1 LP) ou cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 20 LP). Le recours doit indiquer les points sur lesquels une modification de la décision attaquée est demandée et mentionner brièvement les règles de droit fédéral qui sont violées par la décision et en quoi consiste la violation.

- **Masse en faillite de la succession répudiée
de M. D _____ (n° 2005 xxxx39 J)**
p.a. Office des faillites
Chemin de la Marbrerie 13
Case postale 1856
1227 Carouge

EN FAIT

A. M. D_____ a exploité en raison individuelle une entreprise de carrelage et maçonnerie établie à la ____, rue X_____ à Genève (CH-xxx-xxxxxxx-x). Il a déposé à l'UBS SA, sur un compte bloqué, une somme de 2'325 fr. en garantie de la location d'un appartement dans l'immeuble sis ____, rue X_____ à Genève, en faveur de la SI_____.

B. Sa faillite personnelle a été prononcée le 1^{er} février 2005.

Le 13 octobre 2005, l'Office des faillites (ci-après : l'Office) a inventorié ladite garantie locative, dont il avait obtenu le versement à la masse le 6 septembre 2005.

C. M. D_____ est décédé le 6 octobre 2005. Ses héritiers ont répudié sa succession, si bien que le Tribunal de première instance, sur requête de la Justice de paix, a ordonné de la liquider selon les règles de la faillite, par un jugement du 7 novembre 2005.

D. Le 20 décembre 2005, Gérard BAEZNER & Cie SA, gérant dudit immeuble, a produit pour le compte de la SI_____ dans la faillite personnelle de M. D_____ une créance de 7'602,65 fr. correspondant pour l'essentiel aux loyers afférents à la période du 1^{er} mai au 31 décembre 2005, en « revendiquant » la garantie locative précitée.

Dans l'état de collocation relatif à la faillite personnelle de M. D_____, qu'il a déposé le 1^{er} mars 2006, en même temps que l'inventaire, en informant Gérard BAEZNER & Cie SA par un avis expédié par lettre signature le 1^{er} mars 2006, l'Office a écarté la créance précitée de la SI_____ au titre de créance garantie par un gage mobilier, pour le motif qu'elle concernait une créance postérieure à la faillite. Ni cette décision ni l'inventorisation de ladite garantie locative n'ont fait l'objet d'une contestation.

E. La liquidation de la succession répudiée de M. D_____ a été suspendue faute d'actif par un jugement du 23 janvier 2006. Aucun créancier n'a fait l'avance de frais requise par l'Office à la suite de ce jugement.

F. Le 18 avril 2006, Gérard BAEZNER & Cie SA a produit pour le compte de la SI_____ dans la faillite de la succession répudiée de M. D_____ la même créance de 7'602,65 fr. qu'elle avait produite dans la faillite personnelle de ce dernier.

G. Le 19 avril 2006, Gérard BAEZNER & Cie SA a reçu, dans la faillite personnelle de M. D_____, un décompte mobilier et le décompte de réalisation et frais, dont il résulte que la garantie locative précitée de 2'325 fr. était mise au bénéfice de la

liquidation finale, aucun montant n'étant à verser sur sa réalisation au titre d'une créance garantie par gage.

- H. Le 20 avril 2006, la SI_____, représentée par Gérard BAEZNER & Cie SA, a saisi la Commission de céans d'une plainte à propos de cette décision, en indiquant espérer comprendre que le produit de la réalisation de la garantie locative considérée « sera bien reporté sur la 2^{ème} faillite, celle de la succession de M. D_____, en garantie des loyers non payés depuis la faillite ». Elle a demandé à la Commission de céans de lui « confirmer que le montant de cette garantie bancaire (lui) sera bien restitué, en contrepartie des loyers non payés de (son) locataire ».
- I. Dans son rapport du 12 mai 2006 sur cette plainte, l'Office a conclu principalement à l'irrecevabilité de cette dernière et subsidiairement à son rejet.

EN DROIT

1. La Commission de céans est compétente, en sa qualité d'autorité cantonale (unique) de surveillance, pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire, ainsi que des plaintes pour déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 17 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56 R al. 3 LOJ).

La plaignante a attaqué en temps utile, soit dans les dix jours à compter du jour où elle en a eu connaissance (art. 17 al. 2 LP), le décompte mobilier et le décompte de réalisation et frais établi par l'Office dans la faillite personnelle de son locataire. Son écriture satisfait aux exigences de forme et de contenu prescrites par la loi (art. 13 al. 1 et 2 LaLP).

2. L'Office nie que la plaignante ait qualité pour former plainte, pour le motif qu'elle contesterait en réalité et donc tardivement le fait qu'il ait demandé et obtenu le versement de la garantie locative dont elle était bénéficiaire dans la masse de la faillite personnelle de son locataire, alors que ce fait ressortait de « l'inventaire publié le 1^{er} mars 2006, qui n'a fait l'objet d'aucune plainte dans les délais ».

Selon l'art. 249 al. 3 LP, les créanciers dont les productions ont été écartées en tout ou en partie, ou qui n'ont pas été admis au rang auquel ils prétendaient, en sont informés directement. L'avis spécial prévu par cette disposition doit mentionner les motifs du rejet de la production et rappeler que le délai de vingt jours pour ouvrir action commence à courir dès le jour de la publication du dépôt de l'état de collocation (art. 68 OAOF).

En l'espèce, la plaignante a été informée du rejet de sa production par un avis expédié le 1^{er} mars 2006 à sa mandataire par lettre signature. Elle n'a pas contesté cette décision en temps utile, ni par la voie de la plainte, ni par celle de l'action en

contestation de l'état de collocation. Elle a donc perdu la qualité de créancière dans la faillite personnelle de son locataire. Elle ne saurait remettre en question la décision de l'écartier de l'état de collocation par le biais d'une plainte dirigée contre le décompte mobilier et le décompte de réalisation et frais établi par l'Office dans cette faillite. Non seulement elle est tardive pour ce faire, mais encore elle n'a plus qualité pour agir en tant que non-créancière.

3. Si elle a agi à la suite de la réception desdits décomptes dans cette faillite personnelle, la plaignante paraît contester - du moins aussi - que la garantie locative en question ne soit pas prise en compte dans le cadre de la faillite de la succession répudiée dudit locataire failli.

Il lui aurait toutefois fallu contester l'inventorisation de cette garantie locative dans le cadre de la faillite personnelle de son locataire, en réclamant - si elle s'y estimait fondée - que cette garantie soit portée à l'inventaire de la faillite de la succession répudiée dudit locataire failli (possibilité sur laquelle il n'appartient pas à la Commission de céans de se prononcer). Or, la plaignante a eu connaissance ou est censée avoir eu connaissance de cette inventorisation dans le cadre de la faillite personnelle de son locataire, lors du dépôt de l'inventaire en même temps que de l'état de collocation, dûment publié et dont elle a été avisée conformément aux art. 249 al. 3 LP et 68 OAOF. Le délai pour contester les opérations d'inventaire commençait à courir dès le jour dudit dépôt (art. 32 al. 2 phr. 2 OAOF ; ATF 237/2005 du 27 mars 2006 consid. 2 *in fine*), soit dès le 1^{er} mars 2006 ; il est arrivé à échéance sans avoir été utilisé, si bien que l'inventorisation de ladite garantie locative dans le cadre de la faillite personnelle du locataire en question est entrée en force et que sa réalisation et son affectation au désintéressement des créanciers colloqués dans cette faillite ne peuvent être remises en question par le biais de la présente plainte.

Il n'y a par ailleurs pas de décision prise à ce propos dans le cadre de la faillite de la succession répudiée dudit locataire failli, dont la liquidation a été suspendue faute d'actif sans qu'un créancier, par exemple la plaignante, n'effectue l'avance de frais requise pour que sa liquidation puisse intervenir, l'application de l'art. 230a LP restant cependant réservée.

4. La présente plainte doit donc être déclarée irrecevable, qu'elle soit dirigée contre le décompte mobilier et le décompte de réalisation et frais établi par l'Office dans la faillite personnelle du locataire considéré ou qu'elle soit formée dans le cadre de la liquidation de la succession répudiée dudit locataire failli.
5. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 1 phr. 1 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP). Il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :**

Déclare irrecevable la plainte A/1405/2006 formée le 20 avril 2006 par la **SI**_____ relative au sort de la garantie locative fournie par M. D_____ dans le cadre de la faillite personnelle de ce dernier (n° 2005 xxxx41 L) et de la faillite de sa succession répudiée (n° 2005 xxxx39 J).

Siégeant : M. Raphaël MARTIN, président ; M. Philipp GANZONI et Mme Magali ORSINI, juges assesseur-e-s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Cendy RENAUD
Commise-greffière :

Raphaël MARTIN
Le président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le