



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/248/05

DÉCISION

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

DU MARDI 10 MAI 2005

Cause A/2030/2004, plainte 17 LP formée le 30 septembre 2004 par A_____ et B_____, représentés par la [régie immobilière] C_____ SA, rue _____ à Genève, contre le décompte définitif de vente immobilière du 20 septembre 2004 relatif à la vente aux enchères à eux-mêmes, en copropriété pour 50% chacun, des parcelles n° 1_____ et 2_____, plan 3_____ du cadastre de la commune de D_____ [GE].

Décision communiquée à :

- **Monsieur A_____**
domicile élu : Régie C_____ SA

- **Monsieur B_____**
domicile élu : Régie C_____ SA

- **Office des poursuites**
Rue de l'Hôtel-de-Ville 11
Case postale 345
1211 Genève 24

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.

EN FAIT

- A. Le 27 janvier 2004, dans le cadre des poursuites de [la banque] E_____ en réalisation de gage n° 4_____ contre F_____ et n° 5_____ contre G_____, copropriétaires chacun pour moitié des immeubles constituant leur domicile conjugal, objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a adjugé en bloc les parcelles n° 1_____ et 2_____, plan 3_____ du cadastre de la commune de D_____ conjointement à A_____ et B_____ en copropriété chacun pour moitié, au prix de 710'000 fr.

Les conditions de vente prévoyaient que l'adjudicataire devrait payer en espèces, à tant moins du prix de vente, le capital des créances garanties par gage exigibles d'après l'état des charges, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite, les frais d'administration non couverts pas les fruits et produits perçus et les frais de réalisation ainsi que la partie du prix excédant le montant total des créances garanties par gage, d'une part (ch. 7), et payer en espèces ou prendre à sa charge sans imputation sur le prix de vente les frais de transfert de propriété et des radiations et modifications à opérer au registre foncier et sur les titres de gage, ainsi que les dettes garanties par hypothèque légale non inscrites à l'état des charges et les redevances de droit public courantes, d'autre part (ch. 8). Elles exigeaient que ces paiements soient effectués totalement avant l'adjudication ou, dans l'hypothèse également envisagée où l'adjudication interviendrait moyennant le versement préalable de 207'500 fr., que le solde du prix d'adjudication soit réglé dans un délai de deux mois (ch. 10). Elles indiquaient que si un terme était accordé pour le paiement, l'adjudicataire devrait les intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement (ch. 11).

- B. D'après un bordereau provisoire de vente immobilière du 30 janvier 2004 que l'Office a envoyé par lettre signature à A_____ et B_____, le prix total à payer par ces derniers était de 742'587,50 fr., constitué des 710'000 fr. du prix d'adjudication, de 4'187,50 fr. d'intérêts « moratoires » à 5% sur 502'500 fr. durant 60 jours et de 28'400 fr. de frais d'acquéreur, le solde à verser à l'Office jusqu'au 30 mars 2004 étant alors de 535'087,50 fr. déduction faite de l'acompte de 207'500 fr. payé avant l'adjudication le 27 janvier 2004.

A_____ et B_____ ont versé un acompte de 502'500 fr. le 10 février 2004 et 32'587,50 fr. le 11 mars 2004.

Par une lettre signature du 20 septembre 2004, l'Office a envoyé à A_____ et B_____ le décompte définitif de vente immobilière, dont il résulte que le prix total dû était de 734'736,20 fr., composé des 710'000 fr. du prix d'adjudication, de 1'176,20 fr. d'intérêts « moratoires » à 5% sur 502'500 fr. pendant 44 jours et de 23'560 fr. de frais d'acquéreur, et qu'ainsi, compte tenu des versements précités effectués, l'Office devait restituer 7'851,30 fr. à A_____ et B_____.

- C. Le 23 septembre 2004, A_____ et B_____, représentés par C_____ SA, ont écrit à l'Office que d'après eux, eu égard aux 14 jours allant du 27 janvier au 10 février 2004, les intérêts « moratoires » dus sur 502'500 fr. n'étaient pas de

1'176,20 fr. mais de 963,70 fr., et qu'ainsi l'Office devait lui restituer les 212,50 fr. de différence.

Par un courrier du 30 septembre 2004, faisant référence à un entretien téléphonique du 24 septembre 2004, la Régie C_____ SA a indiqué à l'Office que les conditions de vente prévoyaient un calcul d'intérêts sur le solde du prix d'adjudication uniquement, ce qui lui semblait logique compte tenu que seul le prix de vente concerne le créancier gagiste et que les frais annexes correspondaient principalement aux droits d'enregistrement non payés en date du « 19 mars 2004 ». Elle lui annonçait le dépôt d'une plainte.

- D. Par une lettre signature du 30 septembre 2004 adressée à la Commission de céans implicitement pour le compte des adjudicataires A_____ et B_____, C_____ SA a déclaré contester le calcul des intérêts « moratoires » effectué par l'Office, qui l'avait fait sur une base de 360 jours et également sur les droits d'enregistrement sur une période de 44 jours. Elle a fait référence pour le surplus à son courrier précité du 23 septembre 2004 à l'Office.

Cette lettre a été enregistrée comme une plainte, sous le n° A/2030/2004.

- E. Dans son rapport du 22 octobre 2004 sur cette plainte, l'Office a expliqué que le versement de 502'500 fr. effectué par les adjudicataires le 10 février 2004 avait été imputé en premier lieu sur les intérêts de 4'187,50 fr. et les frais de 28'400 fr. figurant sur le bordereau provisoire de vente immobilière du 30 janvier 2004, si bien qu'il n'avait pas suffi à solder le montant portant intérêts, à savoir le prix d'adjudication, les postes « provisions » et « intérêts du solde à 60 jours » ne portant pas intérêts. Ainsi, le solde impayé de 32'587,50 fr. avait continué à porter intérêts jusqu'au 11 mars 2004, soit durant 44 jours, et c'étaient en réalité les deux montants d'intérêts respectifs de 977,08 fr. (5% de 502'500 fr. durant 14 jours) et de 199,15 fr. (5% de 32'587,50 fr. durant 44 jours), totalisant 1'176,23 fr., qui étaient regroupés dans le décompte définitif de vente immobilière du 20 septembre 2004 sous la rubrique libellée certes par erreur « intérêts moratoires à 5% de SFr. 502'500.00 sur 44 jours ».

L'Office a estimé qu'en l'absence d'une disposition spécifique du droit de l'exécution forcée sur l'imputation de paiements partiels opérés par l'adjudicataire sur la créance définie dans le bordereau provisoire, il convient d'appliquer par analogie l'art. 85 al. 1 CO, et qu'ainsi le produit de la réalisation du gage doit être imputé en premier lieu sur les frais de la procédure et les intérêts, puis sur le capital. Il a conclu au rejet de la plainte.

- F. Le 9 novembre 2004, C_____ SA a envoyé à la Commission de céans une prise de position sur cette affaire à la lumière des explications fournies par l'Office dans son rapport, aux termes de laquelle, en résumé, au 10 février 2004, date du paiement de l'acompte de 502'500 fr., les intérêts et frais que l'Office prétendait devoir payer prioritairement n'étaient pas encore échus, si bien que ce paiement de 502'500 fr. ne pouvait qu'éteindre le prix de vente, échu quant à lui échu le 27 janvier 2004.

EN DROIT

- 1.a. La Commission de céans est compétente 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. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

Un décompte définitif de vente immobilière est une mesure sujette à plainte, que l'adjudicataire de l'immeuble a qualité pour attaquer par cette voie.

- 1.b. Le courrier que C_____ SA a adressé le 30 septembre 2004 à la Commission de céans doit être compris comme une plainte contre le décompte définitif de la vente immobilière du 27 janvier 2004, que l'Office lui a envoyé le 20 septembre 2004. Bien que sommaire, il satisfait aux exigences peu élevées de forme et de contenu prescrites par la loi (art. 13 al. 1 et 2 LaLP ; DCSO/127/05 consid. 2.a du 3 mars 2005 ; DCSO/509/04 consid. 2.a du 28 octobre 2004).

Il fait suite à l'envoi dudit décompte, libellé explicitement à l'adresse de B_____ et A_____ c/o Régie C_____ SA, et il comporte le nom des deux adjudicataires conjoints des biens immobiliers réalisés par voie d'enchères publiques le 27 janvier 2004. Aussi faut-il considérer que la présente plainte émane bien de A_____ et B_____.

Il peut également être admis que C_____ SA a qualité pour représenter les plaignants dans la présente cause (art. 3bis let. c de la loi réglementant la profession d'agent d'affaires – E 6 20).

- 1.c. La présente plainte ayant au surplus été formée en temps utile (art. 17 al. 2 LP), il y a lieu de la déclarer recevable.
- 2.a. Le bordereau provisoire de vente immobilière du 30 janvier 2004 faisait apparaître un solde de 535'087,50 fr., dont 4'187,50 fr. d'intérêts « moratoires » et 28'400 fr. de frais d'acquéreur.

Ces intérêts « moratoires » étaient calculés explicitement sur le solde de 502'500 fr. dû sur le prix d'adjudication (710'000 fr. – 207'500 fr. = 502'500 fr.), au taux de 5% pendant 60 jours, soit pendant les 60 jours impartis pour le paiement du solde global, devant intervenir jusqu'au 31 mars 2004 (29 jours de février + 31 jours de mars = 60 jours), « conformément au ch. 11 des conditions de vente » (selon ce que l'Office indique dans son rapport sur la plainte).

Quant aux 28'400 fr. de frais d'acquéreur, ils correspondaient à la « provision de 4% du prix d'adjudication pour les frais de transfert de propriété et les droits d'enregistrement (...), conformément au ch. 8 des conditions de vente et à la pratique de l'Office » (selon ce que l'Office indique dans son rapport sur la plainte).

- 2.b. En date du 10 février 2004, soit 14 jours après la vente, les plaignants ont versé un acompte de 502'500 fr., à savoir exactement le solde du prix d'adjudication. Puis,

le 11 mars 2004 - soit 30 jours plus tard ou 44 jours après la vente -, ils ont payé les 32'587,50 fr. restant à payer selon ledit bordereau, représentant la somme des intérêts « moratoires » et des frais d'acquéreur réclamés (4'187,50 fr. + 28'400 fr. = 32'587,50 fr.), pensant ainsi solder leur dette.

Les frais d'acquéreur ont été finalement moins élevés, à hauteur de 4'840 fr., que la provision indiquée sur le bordereau provisoire, puisqu'ils se sont élevés à 23'560 fr. (21'300 fr. de droits d'enregistrement + 2'260 fr. de frais de mutation au registre foncier) au lieu des 28'400 fr. réclamés. Les intérêts « moratoires » ont eux aussi été inférieurs au montant indiqué dans le bordereau provisoire, à concurrence, d'après l'Office, de 3'011,27 fr. (4'187,50 fr. - 1'176,20 fr. = 3'011,27 fr.), dès lors que les plaignants n'ont pas attendu le dernier jour du délai imparti (le 31 mars 2004) pour solder leur dette. Aussi l'Office leur a-t-il remboursé 7'851,30 fr. (4'840 fr. + 3'011,27 fr.).

Les plaignants contestent le décompte de l'Office, d'une part, quoique sans doute marginalement, parce que l'Office calcule les intérêts « moratoires » en retenant des années de 360 jours plutôt que de 365 jours, et d'autre part parce qu'au 10 février 2004, date du paiement de leur acompte de 502'500 fr., les intérêts et frais à payer prioritairement selon l'Office n'étaient pas encore échus, si bien que ce paiement de 502'500 fr. ne pouvait qu'éteindre le prix de vente, échu quant à lui échu le 27 janvier 2004.

3. En l'absence d'une règle explicite dans la loi ou les conditions de vente à ce sujet, il faut s'en tenir à l'usage qui veut qu'on tienne compte, en matière civile, d'une année de 365 jours et, pour les années bissextiles, de 366 jours, mais, en matière de commerce, d'une année de 360 jours (CR-CO I - Fabienne Hohl, ad art. 73 n° 4).

L'adjudication d'un immeuble dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée ne relève pas d'une activité commerciale. Et l'année 2004 était une année bissextile. Aussi les intérêts considérés en l'espèce doivent-ils être calculés sur la base de 366^{èmes} plutôt que de 360^{èmes}.

- 4.a. L'Office admet que le libellé de la rubrique explicative figurant sur le décompte attaqué en regard des intérêts litigieux de 1'176,20 fr. est erroné, en tant qu'elle laisse penser que cette somme-ci correspondrait au 5% de 502'500 fr. durant 44 jours (qui donnerait 3'070,85 fr. avec une année de 360 jours), alors qu'elle est en réalité la somme des intérêts calculés à 5% l'an de 360 jours d'une part sur 502'500 fr. durant 14 jours (977,08 fr.) et d'autre part sur 32'587,50 fr. (199,15 fr.).

Il estime en revanche que c'est bien d'un total d'intérêts de 1'176,20 fr. (soit 977,08 fr. + 199,15 fr., calculés sur la base de 360^{èmes}) dont les plaignants étaient redevables finalement, compte tenu du fait que l'acompte de 502'500 fr. qu'ils ont versé le 10 février 2004 devait, selon l'Office, servir à éteindre d'abord les intérêts et les frais, avant le capital de leur dette, en application par analogie de l'art. 85 al. 1 CO.

Force est de dire que la position de l'Office n'est pas exempte de contradictions (consid. 4.b et 4.c), avant même de s'interroger sur l'applicabilité et examiner le cas échéant l'application de l'art. 85 al. 1 CO aux paiements partiels qu'un adjudicataire effectue en couverture de la dette qu'il lui reste à payer consécutivement à l'adjudication lorsqu'un terme est prévu pour ledit paiement (consid. 5).

- 4.b. En effet, l'Office soutient un raisonnement qui le conduit en réalité à tenir pour définitifs des intérêts et des frais qui n'étaient qu'estimés provisoirement, et, partant, à considérer la dette en capital comme non éteinte, à la date du paiement partiel du 10 février 2004, à concurrence de montants finalement supérieurs aux montants définitifs.

Ainsi, au titre des seuls frais d'acquéreur, ce sont 4'840 fr. (consid. 2.b) qui n'ont pas été affectés au paiement du capital. Si le montant finalement exact de 23'560 fr. avait pu être retenu sur le décompte provisoire, en lieu et place d'une provision de 28'400 fr., les 502'500 fr. versés par les plaignants auraient – suivant le raisonnement même de l'Office – servi à éteindre 4'187,50 fr. d'intérêts moratoires, 23'560 fr. de frais d'acquéreur et en conséquence 474'752,50 fr. (plutôt que 469'912,50 fr.) de la dette en capital, dont il serait resté un découvert de 27'747,50 (plutôt que 32'587,50 fr.), qui aurait porté intérêts du 27 janvier au 11 mars 2004, soit durant 44 jours. Il s'ensuit, toujours selon le raisonnement de l'Office (et en retenant comme lui des 360^{èmes}), qu'aux 977,08 fr. d'intérêts sur 502'500 fr. durant 14 jours se seraient ajoutés 169,50 fr. d'intérêts sur ces 27'747,50 fr. durant 44 jours, et non les 199,15 fr. qu'il a retenus (soit 29,65 fr. de différence).

Or, l'intérêt est un accessoire ; il présuppose l'existence d'une créance, ne peut donc naître et croître qu'autant que la créance principale existe et subsiste (CR-CO I - Fabienne Hohl, ad art. 73 n° 3 ; Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse. Dispositions générales du CO, 2^{ème} éd. 1997, p. 647 ; Ingeborg Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht. Allgemeiner Teil, 3^{ème} éd. 2003, § 10.06). Il n'est pas concevable que les plaignants doivent payer un intérêt sur un capital finalement non dû, à savoir, en l'occurrence, sur le surplus de provision précité de 4'840 fr.

Cette contradiction se retrouve au titre des « intérêts moratoires » de 4'187,50 fr. indiqués dans le bordereau provisoire, calculés en prévision du cas où les adjudicataires attendraient le 31 mars 2004, ultime jour du délai, pour s'acquitter du solde de leur dette. Or, comme ils ont éteint leur dette (et même trop payé) par un acompte de 502'500 fr. et un paiement de 32'587,50 fr. effectués respectivement les 10 février et 11 mars 2004, c'est un montant d'intérêts inférieur qui était dû, à savoir, d'après l'Office, 1'176,20 fr., soit 3'011,30 fr. de moins que ce que l'Office avait retenu. L'Office a certes remboursé ce montant, mais, dans la perspective du calcul des intérêts finalement dus, il ne l'a pas affecté au paiement de la dette en capital, avec l'effet que, toujours selon le raisonnement de l'Office, c'est autant de francs en plus qui ont été intégrés dans le calcul des intérêts durant

les 44 jours allant du 27 janvier au 11 mars 2004. Cela représente 18,40 fr. d'intérêts perçus en trop (calculés comme l'Office sur la base de 360^{èmes}).

- 4.c. L'Office se contredit aussi en indiquant, tant dans le bordereau provisoire et le décompte définitif que dans son rapport sur la présente plainte, que les postes « provision » et « intérêts du solde à 60 jours » ne portent pas intérêts, alors qu'il a calculé les intérêts finalement mis à la charge des adjudicataires en réalité tant sur le solde du prix de vente au 27 janvier 2004 que sur les frais d'acquéreur et même sur les intérêts eux-mêmes, puisqu'il les a comptés sur 535'087,50 fr. (502'500 fr. + 32'587,50 fr.) du 27 janvier au 10 février 2004 et sur 32'587,50 fr. du 10 février au 11 mars 2004.
- 5.a. Pour la réalisation des immeubles, l'Office arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse ; les conditions d'enchères sont accessibles à chacun et sujettes à plainte (art. 134 LP). L'art. 136 LP prévoit, dans sa version française, que le prix d'adjudication est payé comptant ou à terme, le terme ne pouvant excéder six mois ; cette disposition ne vaut cependant pas pour le seul prix d'adjudication, mais plus généralement pour tous les paiements en espèces que l'adjudicataire doit assumer, ainsi que ses versions allemande et italienne le laissent entendre en n'étant pas axées sur le prix d'adjudication (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 136 n° 10).

En l'occurrence, les conditions de vente envisageaient tant l'hypothèse d'un paiement intégral « avant l'adjudication » que la possibilité d'une adjudication subordonnée au versement préalable d'un acompte, fixé en l'occurrence à 207'500 fr., et au paiement du solde dans un délai à fixer, qui l'a été en l'espèce au 31 mars 2004 par le biais du bordereau provisoire. Par ailleurs, selon le ch. 10 des conditions de vente, le total à payer en espèces se composait non seulement du prix d'adjudication, mais aussi des autres postes visés aux ch. 7 et 8 des conditions de vente, à savoir des frais d'administration non couverts pas les fruits et produits perçus, des frais de réalisation, des frais de transfert de propriété et des radiations et modifications à opérer au registre foncier et sur les titres de gage, ainsi que des dette garanties par hypothèque légale non inscrites à l'état des charges et des redevances de droit public courantes, soit en réalité, plus concrètement en l'occurrence, aussi des frais d'acquéreur.

Les conditions de vente prévoyaient encore, à leur ch. 2 par. 2, que si un terme était accordé pour le paiement, l'adjudicataire devrait les intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement. Elles ne comportaient pas de règle sur l'imputation de paiements partiels.

- 5.b. L'Office est libre de prévoir dans les conditions de vente qu'un intérêt est dû sur le solde à payer durant le délai de paiement (Markus Häusermann / Kurt Stöckli / Andreas Feuz, in SchKG II, ad art. 136 n° 15). De tels intérêts tendent à placer l'adjudicataire qui utilise le délai de paiement sur un pied d'égalité avec celui qui paie d'emblée l'intégralité de son dû, voire à l'inciter à payer le solde aussi rapidement que possible, en même temps qu'à favoriser le meilleur produit de réalisation possible (Markus Häusermann / Kurt Stöckli / Andreas Feuz, in

SchKG II, ad art. 136 n° 15 *in fine*). Ils ont un caractère compensatoire ou financier, sinon même conventionnel ; ils ne sont pas des intérêts moratoires (CR-CO - Luc Thévenoz, ad art. 104 n° 1 ss).

Si, à l'échéance du délai imparti pour payer le solde dû, l'adjudicataire ne s'est pas encore acquitté de l'intégralité dudit solde, y compris les frais lui incombant (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 143 n° 14 s. ; Markus Häusermann / Kurt Stöckli / Andreas Feuz, in SchKG II, ad art 143 n° 8), il se trouve en demeure. Comme le rappelaient d'ailleurs le ch. 13 des conditions de vente, un tel retard a pour conséquence, sous réserve d'un consentement de tous les intéressés à une prolongation de délai, que l'adjudication est révoquée, que l'Office ordonne de nouvelles enchères et que le précédant enchérisseur – appelé fol enchérisseur – et ses cautions sont tenus de la moins-value sur le prix des premières enchères ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5% (art. 143 LP ; ATF 128 III 468 ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7^{ème} éd. 2003, § 28 n° 66 s. ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 143 n° 29 ss et 54 ss). La conséquence de la demeure est donc plus radicale en droit de l'exécution forcée qu'en droit des obligations, bien que l'obligation faite au fol enchérisseur de payer s'il y a lieu un intérêt moratoire s'inspire de l'art 104 al. 1 CO, selon lequel le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (Markus Häusermann / Kurt Stöckli / Andreas Feuz, in SchKG II, ad art 143 n° 23 ; Pierre Engel, op. cit., p. 692 ; Ingeborg Schwenzer, op. cit., § 66.08 s.).

- 5.c. Cette réglementation spécifique de la demeure de l'adjudicataire commande d'être réservée à l'endroit d'une application même analogique de l'art. 85 al. 1 CO aux paiements partiels qu'un adjudicataire effectue en couverture de la dette qu'il lui reste à payer consécutivement à l'adjudication lorsqu'un terme est prévu pour ledit paiement. L'art. 85 CO est certes l'expression d'un principe plus général, qui trouve application aussi en droit des poursuites (ATF 121 III 432 consid. 2b ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 12 n° 23 ss, ad art. 16 n° 14, art. 123 n° 18, art. 157 n° 19, ad art. 209 n° 20 et ad art. 219 n° 53 ; Hans Fritzsche / Hans Ulrich Walder, SchK I, § 15 n° 9 et note 32 et § 42 n° 11). Encore faut-il, cependant, que cela soit compatible avec les règles spécifiques du droit de l'exécution forcée.

Or, lorsqu'un terme lui est accordé pour solder les paiements en espèces auxquels il est tenu, l'adjudicataire ne se trouve pas en retard avant l'échéance du délai de paiement qui lui est imparti, et sitôt cette échéance échue, l'adjudication doit être révoquée et l'adjudicataire devient un fol enchérisseur devant assumer les conséquences d'une nouvelle adjudication qui serait moins élevée. La condition d'une affectation de paiements partiels prioritairement à l'extinction d'intérêts et de frais « en retard » ne saurait donc être réalisée, sauf peut-être dans l'hypothèse non pertinente en l'espèce où tous les intéressés consentiraient à prolonger le délai de paiement ou dans l'autre hypothèse pas non plus pertinente en l'espèce où l'adjudicataire deviendrait un fol enchérisseur et devrait payer une moins-value sur le prix des premières enchères, tout autre dommage et une perte d'intérêts.

A défaut de règle sur l'imputation de paiements partiels dans les conditions de vente, il n'y a ainsi guère que l'art. 85 al. 1 *in initio* CO qui puisse trouver application à des paiements de l'adjudicataire avant l'échéance du terme accordé, à savoir la règle qu'en l'absence de retard pour les intérêts ou les frais, le débiteur peut *a contrario* imputer un paiement partiel sur le capital. Il se trouve alors dans une situation rappelant celle d'un débiteur qui « a plusieurs dettes à payer au même créancier » et qui, selon l'art. 86 CO visant certes le cas de dettes indépendantes (CR-CO – Denis Loertscher, ad art. 86 n° 1 ss et 4), peut déclarer, lors du paiement, quelle(s) dette(s) son paiement éteint, ou, à défaut d'avoir fait une telle déclaration, s'opposer immédiatement à l'imputation que le créancier ferait alors lui-même de son paiement par une mention dans la quittance (Pierre Engel, op. cit., p. 649 ; Ingeborg Schwenzer, op. cit., § 75.11).

- 6.a. En l'occurrence, les conditions de vente ne comportaient pas de règle d'imputation de paiements partiels effectués durant le délai imparti pour le versement du solde des paiements en espèces (Pierre Engel, op. cit., p. 649). Aussi faut-il considérer qu'en versant 502'500 fr. à l'Office le 10 février 2004, les plaignants ont manifesté l'intention reconnaissable d'éteindre déjà le solde du prix d'adjudication, dès lors que ce paiement correspondait exactement au montant de ce solde et faisait suite à la réception d'un bordereau provisoire indiquant explicitement que les intérêts qualifiés de moratoires couraient sur cette somme. Il y a là une déclaration implicite mais suffisante d'imputation du paiement partiel considéré, au regard tant de l'art. 85 al. 1 *in initio* appliqué *a contrario* que l'art. 86 al. 1 CO (CR-CO – Denis Loertscher, ad art. 86 n° 5 *in fine*), qui se trouve d'ailleurs confirmée par la réaction que les adjudicataires ont eue à réception du décompte définitif.

C'est donc au paiement du solde du prix d'adjudication que devait être affecté le versement de 502'500 fr. effectué le 10 février 2004.

- 6.b. S'ils ont raison sur ce point, les plaignants revendiquent en revanche à tort de ne pas payer du tout d'intérêts sur les frais d'acquéreur.

Comme indiqué ci-dessus (consid. 5.a), les conditions de vente prévoyaient, à leur ch. 11, le paiement d'un intérêt à 5% non seulement sur le solde du prix d'adjudication, mais aussi sur les autres paiements en espèces, soit en l'occurrence sur les frais d'acquéreur. Mais seuls les frais d'acquéreur finalement dus pouvaient produire des intérêts, soit 23'560 fr., et non la provision de 28'400 fr. prélevée en couverture de ces frais d'un montant alors encore imprécis (consid. 2.b et 4.b).

- 6.c. Ainsi, dans le décompte définitif de vente immobilière, des intérêts à 5% devaient être comptés d'une part durant 14 jours sur les 502'500 fr. versés le 10 février 2004 à titre de paiement du solde du prix d'adjudication, et d'autre part durant 44 jours sur les 23'560 fr. de frais d'acquéreur. Cela représente respectivement 961,05 fr. et 141,60 fr. d'intérêts, soit au total 1'102,65 fr. d'intérêts, calculés sur la base de 366^{èmes} (consid. 3).

A cette somme d'intérêts de 1'102,65 fr. s'ajoutaient les 710'000 fr. du prix d'adjudication et les 23'560 fr. de frais d'acquéreur, ce qui donne 734'662,65 fr. Les plaignants ayant versé au total 742'587,50 fr. à l'Office, c'est un montant de 7'924,85 fr. que celui-ci devait leur rétrocéder, plutôt que les 7'851,30 qu'il leur a remboursés. La différence est de 73,55 fr.

7. La Commission de céans admettra donc partiellement la présente plainte, annulera le décompte définitif de vente immobilière attaqué, et ordonnera à l'Office de le corriger au sens des considérants et de rétrocéder 73,55 fr. aux plaignants pris conjointement.

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 :

A la forme :

1. Déclare recevable la plainte A/2030/2004, plainte 17 LP formée le 30 septembre 2004 par A_____ et B_____ contre le décompte définitif de vente immobilière du 20 septembre 2004 relatif à la vente aux enchères à eux-mêmes, en copropriété pour 50% chacun, des parcelles n° 1_____ et 2_____, plan 3_____ du cadastre de la commune de D_____.

Au fond :

2. L'admet partiellement
3. Annule le décompte définitif de vente immobilière du 20 septembre 2004.
4. Ordonne à l'Office des poursuites de corriger le décompte définitif de vente immobilière relatif à la vente considérée pour y faire figurer un montant total d'intérêts de 1'102,65 fr., composés de 961,05 fr. d'intérêts à 5% sur 502'500 fr. durant 14 jours pour le solde du prix d'adjudication et de 141,60 fr. d'intérêts à 5% sur 23'560 fr. durant 44 jours pour les frais d'acquéreur.
5. Ordonne à l'Office des faillites de rétrocéder 73,55 fr. à A_____ et B_____ pris conjointement.
6. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : M. Raphaël MARTIN, président ; MM. Christian CHAVAZ et Philipp GANZONI, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Cendy RENAUD

Raphaël MARTIN

Commise-greffière :

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 _____