



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4085/2024-CS

DCSO/263/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 22 MAI 2025

Plainte 17 LP (A/4085/2024-CS) formée en date du 9 décembre 2024 par A_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du **22 mai 2025**
à :

- A_____

_____ [GE].

- **Faillite de B_____ SA**
c/o Office cantonal des faillites
Faillite n° 2024 1_____, groupe 2_____.

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ est une fondation inscrite au Registre du commerce ayant pour but de devenir propriétaire ou superficière d'immeubles dans des zones industrielles qui lui sont assignées par l'ETAT DE GENEVE, afin de les aménager, de les exploiter et de les gérer.
- b.** B_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, ayant pour but de fournir tout service de pressing, de blanchisserie et de repassage notamment par un système de collecte et de livraison à domicile.
- c.** Par contrat du 8 mars 2018, elle a pris à bail des locaux industriels de 466 m² au quatrième étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. _____ à C_____ [GE], ainsi que dix places de parking, dont A_____ est propriétaire. Le loyer et les acomptes pour charges se sont élevés en dernier lieu à 10'863 fr. 10 par mois.
- d.** Le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de B_____ SA par jugement du _____ juin 2024.
- e.** L'Office cantonal des faillites (ci-après l'Office) a établi le 10 juillet 2024 l'inventaire des machines, du mobilier et du matériel se trouvant dans les locaux de la faillie.
- f.** L'Office, représentant la masse en faillite, a refusé de reprendre le bail et de fournir des sûretés.
- g.** Par courrier du 11 juillet 2024, A_____ a invité B_____ SA à fournir, avant le 26 juillet 2024, des sûretés pour le paiement du loyer jusqu'à la prochaine échéance du bail, le 30 septembre 2027, d'un montant de 412'830 fr. 10, à défaut de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat.
- Faute de fourniture des sûretés dans le délai, A_____ a résilié le bail par courrier du 29 juillet 2024 pour le 31 juillet 2024.
- h.** A_____ s'est adressée le 19 juillet 2024 à l'Office pour l'informer que l'arriéré des loyers et des acomptes pour charges impayés à cette date était de 149'071 fr. 20, montant qu'elle produisait dans la faillite. Elle précisait qu'un compte de garantie de loyer de 21'200 fr. était ouvert auprès d'un établissement bancaire de la place et qu'elle bénéficiait d'un droit de rétention sur le mobilier garnissant les locaux. Elle ajoutait qu'elle prenait note du fait que la masse en faillite ne reprenait pas le bail, mais annonçait qu'elle réclamerait une indemnité pour occupation des locaux tant que du mobilier s'y trouverait et que les clés ne lui étaient pas remises. Elle invitait par conséquent la masse à restituer les locaux au plus vite. Elle adressait par ailleurs déjà à la masse en faillite la facture pour l'occupation des locaux pendant le mois de juillet 2024.
- i.** L'Office a informé A_____ par courrier du 4 septembre 2024 du fait qu'il avait trouvé un acheteur disposé à reprendre l'ensemble des machines et du mobilier garnissant les locaux pour un montant total de 15'000 euros. Il fixait à la

bailleresse un délai au 20 septembre 2024 pour communiquer son accord avec cette vente de gré à gré.

A_____ a répondu positivement le 16 septembre 2024 et saisi l'occasion pour adresser à la masse la facture d'occupation des locaux pour les mois d'août et septembre 2024.

j. Le 30 octobre 2024, l'Office a informé A_____ qu'elle tenait les clés des locaux à sa disposition.

S'en est suivi un échange de courriels entre A_____ et l'Office au cours duquel la première a soutenu qu'il appartenait au second de lui remettre les clés à et non pas à elle de venir les chercher; elle a évoqué l'organisation d'un état des lieux de sortie. Le second a refusé de prendre la responsabilité d'un envoi postal des clés et exigé une décharge pour un tel envoi; il a ajouté qu'il n'avait pas pour pratique de participer à des états des lieux de sortie.

k. Par courrier du 31 octobre 2024, A_____ a rappelé à l'Office que, lorsque la masse en faillite ne libérait pas immédiatement les locaux et y entreposait des objets appartenant au failli, elle était réputée, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, reprendre le bail, même si elle avait manifesté ne pas le vouloir. Elle entendait par conséquent facturer à la masse l'occupation des locaux jusqu'à la remise des clés, soit, au 31 octobre 2024, 43'296 fr. 80. En outre, elle prenait note que l'Office n'entendait pas participer à l'état des lieux de sortie.

l. A_____ a adressé un courrier à l'Office le 9 décembre 2024 pour lui indiquer qu'un de ses employés s'était rendu dans locaux le 29 novembre 2024 afin de procéder à un état des lieux et les avait trouvés dans un état "déplorable" et "choquant". Les aménagements réalisés par la locataire avaient été "arrachés, endommageant ainsi les locaux"; "les raccords pendaient du plafond et des murs" et "les locaux étaient jonchés de déchets, saletés et mobilier non évacué". Elle produisait des photographies. Elle estimait le coût de remise en état des locaux à 40'000 fr. qu'elle facturerait à la masse en faillite. Elle rappelait que la locataire avait laissé les locaux dans un état convenable à son départ, lorsque ses aménagements et son mobilier y étaient encore en place.

B. a. A_____ a adressé ledit courrier en copie à la Chambre de surveillance des Offices et poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance).

b. Dans ses déterminations du 14 janvier 2025, l'Office a regretté la virulence des propos de A_____ à son encontre et conclu à l'irrecevabilité de la démarche auprès de la Chambre de surveillance, ne s'agissant pas d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, puisqu'elle ne visait pas une "mesure" de l'Office au sens de cette norme, mais d'un litige relevant du juge civil.

c. La Chambre de surveillance a informé les parties par avis du 15 janvier 2025 que la cause était gardée à juger, sous réserve de mesures d'instruction complémentaires.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 al. 1 LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire.

Par mesure de l'Office au sens de l'art. 17 LP, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'Office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète. L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question. En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 142 III 643 consid. 3; ATF 129 III 400 consid. 1.1; 128 III 156 consid. 1c; ATF 116 III 91 consid. 1; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n° 12 et 13 ad art. 17-21 LP, n° 16 ad art. 8 LP; ERARD, *Commentaire Romand, Poursuite et faillite*, 2005, n° 10 ad art. 17 LP).

La plainte de l'art. 17 LP sert à corriger un vice dans la procédure d'exécution forcée. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur des plaintes formulées dans le seul but de faire constater qu'un organe de poursuite a, en agissant ou en omettant d'agir, violé ses obligations, ou dans le but de faire constater un acte illicite de l'Office en vue d'obtenir la réparation de son dommage dans un procès en responsabilité contre le canton, voire même d'obtenir directement cette réparation (ATF 138 III 265 consid. 3.2; ATF 118 III 1 consid. 2b; 99 III 58; arrêts du Tribunal fédéral 7B_172/2020 du 12 novembre 2020 consid. 2; 5A_312/2012 du 18 juillet 2012 consid. 5).

Il n'appartient pas non plus aux autorités de surveillance de la poursuite et de la faillite, de trancher les litiges qui portent sur la qualification d'une dette comme obligation de la masse ou obligation du failli. La question relève de l'autorité compétente pour statuer sur le fond de la prétention en cause, soit du juge civil ou des autorités et juridictions administratives, suivant la nature du contentieux. Si la dette en question n'est pas reconnue comme une dette de la masse, il appartient au créancier qui soutient que c'est bien le cas d'ouvrir action contre la masse. Cette action contre la masse n'est soumise à aucun délai, mais l'administration de la faillite peut menacer le créancier de procéder à la distribution sans tenir compte de sa prétention d'être payé par prélèvement s'il n'ouvre pas action dans un délai convenable (ATF 125 III 293 consid. 2; 113 III 148 consid. 1; 106 III 118 consid. 1).

1.2 En l'espèce, l'acte déposé par A_____ ne vise pas une mesure de l'Office au sens défini ci-dessus. Elle y reproche à l'Office la manière dont il a géré la restitution des locaux loués par la faillie et élève des prétentions financières en réparation du préjudice allégué. Il s'agit de questions relevant du juge civil selon

les principes rappelés ci-dessus et la Chambre de céans ne dispose d'aucune compétence à cet égard.

L'acte de A_____ sera par conséquent déclaré irrecevable.

1.3 La Chambre de surveillance se réserve de traiter l'acte de A_____ dans le cadre de ses attributions en matière d'inspection et de discipline (art. 14 LP; art. 6 al. 2, 8 et 10 LALP), dans la mesure où il y aurait matière à intervenir sous cet angle.

- 2.** La procédure devant l'autorité de surveillance est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

Déclare irrecevable l'acte déposé le 9 décembre 2024 par A_____ dans le cadre de la faillite de B_____ SA, n° 2024 1_____.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Messieurs Alexandre BÖHLER et Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

La greffière :

Jean REYMOND

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.