

GE_GERICHTE A/1983/2009 vom 3. September 2009

GE Cour de justice, 2009-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1983_2009

FR: GE_GERICHTE A/1983/2009 du 3 septembre 2009

IT: GE_GERICHTE A/1983/2009 del 3 settembre 2009

Regeste

Vente aux enchères; Bordereau définitif de vente; Impôt fédéral direct. | Plainte contre l'état des charges par l'acquéreur d'un immeuble vendu aux enchères que l'IFD n'a pas à être inclus puisque prélevé sur le bénéfice et le capital. Plainte rejetée. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt | LP.209; LP.262: LCEE.2; LFIFD.58

Erwägungen

E. 1

La présente plainte a été 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. 10 al. 1 et 13 LaLP). Elle est donc recevable.

E. 2

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 prévoyaient tant l'hypothèse d'un paiement intégral avant l'adjudication que la possibilité d'une adjudication subordonnée au versement préalable de 1'300'000 fr., à titre d'acompte sur le prix d'adjudication (ch. 10b) et au paiement du solde dans un délai de deux mois échéant le 24 juin 2008. Ces conditions prévoyaient aussi que, dans ce dernier cas, l'adjudicataire devrait des intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement. Le montant de l'adjudication doit couvrir à tout le moins le capital des créances par gage conventionnel ou légal d'après l'état des charges, les intérêts exigibles de ces créances y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite (7a), les frais d'administration et les frais de réalisation incluant l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (7b), la partie du prix qui excéderait le montant total des créances garanties par gage (7c). 3.a. La plaignante estime que la créance d'impôt fédéral direct de 158'059 fr. ne serait pas prioritaire par rapport aux créanciers hypothécaires dont elle fait partie. A titre préalable, il convient de relever que la plaignante commet une confusion alors qu'elle indique qu'il s'agit d'un impôt sur le bénéfice immobilier, qui est inexistant au niveau fédéral. En l'occurrence, étant dans le cadre d'une société anonyme en faillite, ayant comme seul actif un immeuble comptabilisé visiblement à un montant inférieur à sa valeur réelle, il est donc soumis à un impôt sur le bénéfice au sens de l'art. 58 al. 1 let c LFIFD. Quant au calcul de cet impôt, il n'est pas de la compétence

de la Commission de céans de se déterminer sur son exactitude. 3.b. Selon l'art. 262 al. 1 LP, " les frais d'ouverture de la faillite, de liquidation et de prise d'inventaire sont couverts en premier lieu" . Sont inclus dans les frais de procédure de faillite les frais d'ouverture de faillite, les frais de prise d'inventaire, et les frais de liquidation de la faillite, tel par exemple les frais de procès. Parmi les dettes de masse, sont également incluses les dettes de droit public, généralement d'impôt, qui peuvent tirer leur origine tant du droit cantonal que fédéral. Leur qualification de dette de masse dépend de la question de savoir si le fait leur ayant donné naissance est survenu avant ou après le prononcé de la faillite (SchKG III - Staehelin, ad art. 262 n° 14 ; CR-LP art 262 n° 29). Ainsi, une dette d'impôt préexistante à l'ouverture de la faillite est à colloquer (dette dans la masse) tandis que l'impôt sur les gains immobiliers ou sur le bénéfice en capital lié à la réalisation d'une plus value lors d'une vente aux enchères comme en l'espèce, durant la procédure de liquidation de la faillite fait partie des frais de liquidation visés par l'art. 262 al. 1 LP et constitue une dette de la masse puisqu'elle tire son origine de l'adjudication (ATF 120 III 153 cons. 2b ; ATF 122 III 246 cons. 5a, JdT 1998 II 114 ; ATF 122 II 221 cons. 4c ; BLSchK 2003 p. 74 cons. 3.1 ; CR-LP ad art. 262, n° 29). En l'espèce, il n'est pas contesté par la plaignante que l'impôt dû sur la base de l'IFD est né par l'adjudication (ATF 120 III 128 , JdT 1997 II 59) et est donc une dette de masse, à la charge de la plaignante. Cela étant, si la plaignante entend contester le montant proprement dit de l'impôt, il incombe à l'Office de réclamer une décision formelle de taxation auprès de l'Administration fiscale cantonale, service des personnes morales, afin que soient ouverte les voies de droit.

E. 4

La plaignante ne critique plus dans sa détermination du 31 juillet 2009 le taux d'intérêt appliqué aux fonds placés auprès de la Caisse de consignation de l'Etat de Genève, soit 0.25 % ainsi que le total des intérêts calculés par celle-ci. Cela étant, il sera rappelé que les cantons doivent désigner des caisses de dépôts et consignation (art. 24 LP) où les offices des poursuites et faillites, les administrations spéciales et les concordats doivent déposer les sommes, valeurs et objets de prix dont ils n'ont pas l'emploi, dans les trois jours (art. 9 LP). Il s'agit d'objets que les Offices doivent prendre sous leur garde (art. 98 al. 1 LP, 22 OAO), comme notamment des espèces, billets de banque ou encore le produit de l'encaissement des créances échues, les divers paiements faits en mains de l'Office le débiteur et par des tiers débiteurs, ainsi que les dividendes ou autres produits ne pouvant pas être distribués (CR-LP, ad art 9, ch. 1, Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire ad art. 9, n° 7 à 12). Les autorités de poursuites ont ainsi une obligation de placer les fonds ne pouvant être immédiatement distribués, de manière à produire des intérêts (ATF 105 III 90 , JdT 1981 II 19). A Genève, la Caisse de consignation de l'Etat est la seule habilitée pour recevoir les consignations autorisées ou ordonnées par les lois, les jugements ou les décisions d'autorités administratives (art. 1 LCCE). Toute somme déposée est produit des intérêts à partir du 61^{ème} jour (art. 2 LCCE), au taux de 0.25% (art. 1 RTICC-2008). C'est donc à bon droit que l'Office a consigné les loyers encaissés. Par contre, s'agissant d'un problème de fond, il n'appartient pas à la Commission de céans de vérifier le calcul opéré par la Caisse de consignation au niveau du montant d'intérêt à partager. Ce grief sera donc rejeté. 5.a. La plaignante estime que les créanciers hypothécaires n'ont pas à bénéficier d'intérêts sur le prix de vente. L'ouverture de la faillite arrête à l'égard du failli, le cours des intérêts (art. 209 al. 1 LP) par contre, les intérêts des créances garanties par gage continuent à courir jusqu'à la réalisation dans la mesure où le produit du gage dépasse le montant de la créance et des intérêts échus au moment de l'ouverture de la faillite (al. 2). 5.b. En l'espèce, la Commission

de céans note que la plaignante ne conteste pas les montants indiqués dans le décompte immobilier du 15 mai 2009. Le montant total du produit de réalisation s'élève à 7'559'636 fr. 83, celui des hypothèques et des intérêts échus s'élevant à 11'790'479 fr. (1'464'000 fr. + 443'011 fr. + 2'915'468 fr. + 6'968'000 fr.). La Commission de céans ne partage ainsi pas la position de l'Office lorsque celui-ci indique que les créances hypothécaires sont toutes couvertes par le produit de vente et avoir ainsi procédé à une distribution d'intérêts sur la base de l'art. 209 al. 2 LP. Le produit de réalisation étant inférieur au montant des hypothèques et intérêts échus, cela signifie ainsi concrètement, que les intérêts hypothécaires ont cessé de courir dans le cas d'espèce au jour du prononcé de la faillite et que donc, l'art. 209 al. 2 LP ne peut trouver application en l'espèce. Si cette distribution d'intérêts est juste dans son principe telle qu'effectuée dans la décision querellée, les explications données à son sujet par l'Office dans son rapport ne sont par contre pas correctes, car partant d'une prémisse erronée. La Commission de céans a déjà décidé par le passé que les intérêts issus de la consignation devaient être répartis entre les créanciers hypothécaires, soit en l'espèce la Fondation de valorisation et la plaignante (DCSO/186/06 du 23 mars 2006). Elle a considéré qu'eu égard à la finalité de ce montant, soit le produit des sommes encaissées, on ne saurait considérer que la Fondation de valorisation aurait été indûment avantagée par le versement de sa quote-part à ce titre, en dépit du fait que son dividende corresponde à l'intégralité de ses productions à l'état de collocation (ATF 35 I 850 ss, résumé dans l'ATF 108 III 26 ; JdT 1984 II 39 consid. 3a où le Tribunal fédéral indique que de tels intérêts représentent un dédommagement dû même aux créanciers hypothécaires entièrement désintéressés sur le produit de réalisation). S'agissant de l'impôt immobilier réclamé par l'Administration fiscale pour les années 1998 à 2007, la Commission de céans considère que son droit à un intérêt, contesté par la plaignante, est identique que celui des créanciers hypothécaires, s'agissant d'une dette privilégiée, soumise à intérêts (art. 364 LCP) dans l'hypothèse non réalisée en l'espèce de l'art. 209 al. 2 LP. C'est donc à bon droit que l'Office a calculé un intérêt de 368 fr. 55 en sa faveur. Ce dernier grief sera dès lors également rejeté.

E. 6

S'agissant de l'instruction de la question de savoir si le bordereau de vente du 13 août 2008 a été notifié à l'Administration fiscale, la réponse est négative, seul le procès-verbal de vente ayant été communiqué en date du 30 avril 2008 par l'Office. L'argumentation de la plaignante sur ce point devient dès lors sans objet. * * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 5 juin 2009 par C_____ SA contre le décompte définitif de vente du 26 mai 2009 s'agissant de la vente aux enchères de l'immeuble sis 2C, chemin M_____ à V_____ dans le cadre de la faillite n° 2001 000XXX L/OFA7. Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M. Philipp GANZONI, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Paulette DORMAN Philippe GUNTZ Greffière :
Président : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le