

# **GE\_GERICHTE DCSO/535/2018 vom 18. Oktober 2018**

GE Cour de justice, 2018-10-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_535\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_535_2018)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/535/2018 du 18 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE DCSO/535/2018 del 18 ottobre 2018

## **Regeste**

Résumé: Vente d'urgence au bailleur par compensation de biens portés à l'inventaire.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), la présente plainte est recevable sous cet angle. La plainte devant être rejetée pour les motifs qui suivent, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant l'intérêt à agir de la plaignante.

#### **E. 1.1**

La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; 126 al. 2 lit. c LOJ; 6 al. 1 et 3 et 7 al.

#### **E. 1.2**

Déposée dans le délai de dix jours dès la réception du procès-verbal de saisie (art. 17 al. 2 LP) et respectant les exigences de forme prescrites par la loi (art. 9 al.

### **E. 2**

La plaignante fait valoir que les conditions pour une vente d'urgence ne sont pas données.

2.1.1 La réalisation intervient après le dépôt de l'état de collocation et la deuxième assemblée des créanciers, par les soins de l'administration, aux enchères publiques ou de gré à gré si les créanciers le jugent préférable (art. 256 al. 1 LP) ; les biens sur lesquels il existe des droits de gage ne peuvent être réalisés de gré à gré qu'avec l'assentiment des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP).

- 4/7 -

A/1892/2018-CS II y a toutefois des situations dans lesquelles la réalisation d'actifs peut intervenir, en procédure ordinaire, sans attendre la deuxième assemblée des créanciers ou, en procédure sommaire, avant l'expiration du délai pour les productions. D'après l'art. 243 al. 2 LP, l'administration de la faillite doit en effet réaliser sans retard les biens sujets à dépréciation rapide, dispendieux à conserver ou dont le dépôt occasionne des frais disproportionnés (243 al. 2 LP ; GILLIERON, Commentaire, ad art. 221 n° 42, ad art. 223 n° 6 et 9 ss, ad art. 243 n° 21 ss). Les frais de dépôt tiennent avant tout à la nécessité de disposer de volumes permettant d'entreposer les objets (JEANDIN/FISCHER, Commentaire LP, n. 12 ad art. 243 LP). Ainsi, dans l'intérêt de tous les participants à la procédure de faillite, l'office doit avoir la compétence de procéder à des réalisations d'urgence avant la tenue de la première assemblée des créanciers, respectivement sans l'accord de la majorité des créanciers (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_27/2013 du 22 mars 2013, consid. 4 et les références citées). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de

savoir si l'occasion doit être donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures en cas de vente d'urgence, lorsque les actifs ainsi cédés sont de valeur élevée (ce qui est en principe le cas d'un fonds de commerce), et il ne s'est pas non plus prononcé sur le point de savoir si l'assentiment des créanciers gagistes est nécessaire à la passation d'un tel acte (arrêt du Tribunal fédéral 7B\_254/2004 du 1er mars 2005, in SJ 2005 p. 512, consid. 2.1; cf. aussi ATF 105 III 72 consid. 2b, rés. in JdT 1982 II 20).

La question de savoir si des objets doivent être vendus de façon anticipée constitue une question d'opportunité, dont jouit l'administration de la faillite. 2.1.2 Les prétentions fondées sur un contrat de durée peuvent être invoquées à titre de créances de faillite dès l'ouverture de celle-ci, mais au plus tard jusqu'au terme le plus proche de résiliation du contrat ou jusqu'à sa date d'expiration. Les avantages que le créancier aurait obtenus durant cette période lui sont imputés. Si la masse en faillite a bénéficié des prestations fondées sur le contrat de durée, les contre-prestations correspondantes nées après l'ouverture de la faillite valent dettes de la masse en faillite (art. 211a al. 1 et 2 LP). En matière de contrat de bail, les créances de loyer nées jusqu'au prononcé de la faillite du locataire constituent des dettes du failli, et font donc partie de la masse passive. Les créances de loyer nées après le prononcé de la faillite constituent en revanche en principe des dettes futures auxquelles l'art. 211a al. 1 LP est applicable. Selon une jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur de l'art. 211a al. 1 LP déjà, ces créances futures, lorsqu'elles résultaient d'un bail commercial, devaient être également traitées comme des dettes du failli (Konkursforderungen) – et tombaient donc dans la masse passive – dans la mesure du droit de rétention prévu par la loi jusqu'à la fin du rapport de bail mais au plus tard six mois après l'ouverture de la faillite (ATF 124 III 41 consid. 2b).

- 5/7 -

A/1892/2018-CS 2.1.3 Le créancier a le droit de compenser sa créance avec celle que le failli peut avoir contre lui (art. 213 al. 1 LP).

### **E. 2.2**

En l'espèce, alors même qu'un jugement d'évacuation a été prononcé contre la faillie, celle-ci continuait d'occuper les locaux, aux fins d'y entreposer notamment les biens inventoriés objets de la vente d'urgence querellée.

La décision de l'Office de vendre ces biens afin de pouvoir libérer les locaux et d'ainsi limiter les dettes de masse au profit du bailleur, en application de l'art. 211a LP ne souffre pas la critique. Elle est manifestement dans l'intérêt des créanciers. Il ne fait aucun doute que la créance du bailleur est supérieure à la valeur des biens inventoriés (estimés à 1 fr.), comme cela ressort du jugement d'évacuation, des déclarations de l'administrateur de la faillie et du décompte établi par le bailleur, de sorte que la compensation doit être admise. L'administrateur de la faillie a d'ailleurs approuvé la mesure de compensation et considéré que le prix obtenu était satisfaisant au regard de la vétusté des biens vendus.

Les griefs de la plaignante sont infondés et la plainte, qui frise la témérité, doit être rejetée.

### **E. 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 aucun dépens dans cette procédure (62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

- 6/7 -

A/1892/2018-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : Rejette la plainte formée par A\_\_\_\_\_ SA contre la décision de vente d'urgence de l'Office des faillites du \_\_\_\_\_ 2018, dans le cadre de la faillite de B\_\_\_\_\_ SA, EN LIQUIDATION, dans la mesure de sa recevabilité.

Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Eric DE PREUX, juges assesseurs; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Sylvie SCHNEWLIN

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.

- 7/7 -

A/1892/2018-CS

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.