



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2617/2017-CS

DCSO/631/17

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance  
des Offices des poursuites et faillites**

**DU JEUDI 30 NOVEMBRE 2017**

Plainte 17 LP (A/2617/2017-CS) formée en date du 12 juin 2017 par A\_\_\_\_\_,  
comparant en personne.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du 1<sup>er</sup> décembre 2017  
à :

- A\_\_\_\_\_
  
  - **B\_\_\_\_\_ SA en faillite**  
c/o Office des faillites, n° de faillite 1\_\_\_\_\_.
-

### **EN FAIT**

- A.** **a.** Par jugement du 27 août 2014, le Tribunal de première instance a ordonné la dissolution et la liquidation de B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : "B\_\_\_\_\_" ou "la faillie") selon les dispositions applicables à la faillite.
- b.** Il ressort de l'art. 3 des statuts de B\_\_\_\_\_ que celle-ci avait pour but notamment de :
- posséder, pour le compte de ses actionnaires, diverses parts de copropriété sur les parcelles n° 2\_\_\_\_\_ et n° 3\_\_\_\_\_ de la C\_\_\_\_\_, section D\_\_\_\_\_, sises rue E\_\_\_\_\_ 4\_\_\_\_\_ -5\_\_\_\_\_, dont un lot de propriété par étages correspondant à un atelier d'environ 48 m<sup>2</sup> situé au sous-sol de l'immeuble sis rue E\_\_\_\_\_ 5\_\_\_\_\_ (ci-après : "le lot PPE" ou "l'atelier");
  - conférer à ses actionnaires un droit exclusif d'aménagement et d'utilisation sur lesdites parts de copropriété;
  - consentir à l'inscription de gages immobiliers destinés à garantir des prêts octroyés aux actionnaires, à la condition que la société n'en soit pas débitrice et que ces gages n'excèdent pas le 80% de la valeur de la part de copropriété; dans ce cas, les actions correspondantes devaient être déposées au siège de la société, qui pouvait procéder à leur annulation en cas de réalisation forcée desdites parts; le produit net de la vente forcée était versé à l'actionnaire, *"après déduction de tous frais et impôts découlant de cette réalisation"*.
- c.** Par courrier du 5 septembre 2014, l'Office des faillites (ci-après : "l'Office") a informé A\_\_\_\_\_ qu'il apparaissait dans les comptes de la faillie comme débiteur de cette dernière pour la somme de 57'776 fr. 69, montant qu'il était invité à régler en mains de l'Office. Par ailleurs, dans la mesure où il détenait les actions de la faillie relatives au lot PPE, l'Office le priait de lui remettre les clés de l'atelier, afin de faire expertiser ce bien en vue d'estimer sa valeur de liquidation; il était également prié de remettre à l'Office la cédule hypothécaire grevant ledit lot.
- d.** Dans sa réponse du 12 mars 2015, A\_\_\_\_\_ a réfuté être débiteur de la B\_\_\_\_\_ et indiqué que les pièces comptables évoquées par l'Office ne reflétaient pas la réalité. Il s'estimait au contraire créancier de la faillie, puisqu'il n'avait jamais obtenu d'informations sur la situation financière réelle de la société, qu'il avait dû saisir la justice à plusieurs reprises pour faire respecter ses droits d'actionnaire minoritaire et que les dépens fixés par le juge civil ne lui avaient jamais été versés.
- e.** Par pli de son avocat du 19 mars 2015, A\_\_\_\_\_ a produit une créance totale de 140'000 fr. dans la faillite de B\_\_\_\_\_, dont 36'250 fr. d'honoraires d'avocat,

4'425 fr. de frais et dépens dus par la faillie selon jugements rendus par le Tribunal de première instance et 65'500 fr. de perte locative générée par l'impossibilité de vendre l'atelier "*en l'absence de comptes fiables*" pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 31 mars 2015.

Il a également exposé que son investissement initial dans le lot PPE s'élevait à 95'000 fr., soit 65'000 fr. pour l'achat des actions en 1987 et 30'000 fr. pour des travaux d'aménagement effectués en 1988.

**f.** Par pli de son conseil du 31 mars 2015, A\_\_\_\_\_ a demandé à être admis au bénéfice d'un gage immobilier sur le lot PPE.

**g.** Dans son rapport d'expertise du 15 mai 2015, F\_\_\_\_\_, architecte mandaté par l'Office, a estimé la valeur vénale de l'atelier à 135'000 fr.

**h.** Par jugement du 16 septembre 2015, le Tribunal de première instance a prononcé la suspension de la faillite de B\_\_\_\_\_ faute d'actif.

**i.** Les 19 et 20 novembre 2015, l'Office et A\_\_\_\_\_ ont échangé deux courriels, dont il ressort que le premier n'a pas pu récupérer la clé de l'atelier suite à l'expertise réalisée par F\_\_\_\_\_ et que le second, qui ne possède pas un autre jeu de clés, requiert formellement la réalisation de son gage immobilier et demande à l'Office de lui remettre la clé de l'atelier afin de pouvoir faire visiter les lieux à d'éventuels acheteurs, ce qui fut fait le 6 janvier 2016.

**j.** L'état des charges a été déposé par l'Office le 5 janvier 2016 et publié dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) le même jour.

La créance produite par A\_\_\_\_\_ figure à l'état des charges pour un total de 140'000 fr. ("*frais divers, dépens, perte locative*"). Le montant maximum garanti par le gage a été arrêté à 131'583 fr. 33 (cédule hypothécaire de 100'000 fr. + 3 ans d'intérêts échus à 10% + 1'583 fr. 33 d'intérêts courants), le titre étant inférieur à la créance.

**k.** Le lot PPE a été adjugé aux enchères le 12 mai 2016 pour le prix de 155'000 fr.

**l.** Par décision du 14 octobre 2016, l'Administration fiscale cantonale (AFC) a fixé l'impôt sur le gain immobilier à 8'687 fr. pour l'impôt fédéral direct (IFD) et à 23'896 fr. 60 pour les impôts cantonaux et communaux (ICC).

Elle a précisé que ces montants d'impôts ont été calculés sur la base d'un prix de vente fixé à 155'000 fr., diminué de la valeur comptable du bien immobilier arrêtée à 19'335 fr. et des frais de liquidation estimés à 775 fr.

**m.** Par décision du 19 janvier 2017, statuant sur réclamation formée par A\_\_\_\_\_, l'AFC a admis partiellement cette réclamation, en ce sens que les frais de

liquidation à déduire s'élevaient à 4'986 fr., conformément au décompte fourni par l'Office. Elle a maintenu sa décision du 14 octobre 2016 pour le surplus, en soulignant que l'impôt sur les gains immobiliers ou sur le bénéfice en capital lié à la réalisation d'une plus-value lors de la vente aux enchères (par exemple d'un immeuble) durant la procédure de faillite, fait partie des frais de liquidation et constitue une dette de masse, puisqu'elle tire son origine de l'adjudication, fait postérieur au prononcé de la faillite.

L'AFC a également précisé que cette décision pouvait faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance (TAPI), dans les 30 jours à compter de sa notification, et que le TAPI pourra exiger le versement d'une avance de frais.

Selon les bordereaux de taxation rectificatifs annexés à la décision, l'AFC a retenu que le total d'impôt s'élevait au montant arrondi de 31'574 fr., soit 23'150 fr. 70 pour l'ICC et 8'423 fr. 50 pour l'IFD.

Compte tenu des intérêts moratoires, des intérêts compensatoires négatifs et du dégrèvement, le montant final de l'impôt, selon relevé de l'AFC du 20 mars 2017, s'est élevé à 24'269 fr. 45 pour l'ICC et à 8'511 fr. 95 pour l'IFD.

**n.** Par courriers des 22 janvier et 10 février 2017 adressés à l'Office et pour le second également à l'AFC, A\_\_\_\_\_ a critiqué les montants retenus par l'administration pour calculer l'impôt sur le gain immobilier.

Dans sa réponse du 14 février 2017, l'Office a "*confirmé*" à A\_\_\_\_\_ que l'administration de la faillite n'entendait pas introduire une action auprès du TAPI pour contester la taxation du 19 janvier 2017, procédure qu'il était toutefois libre d'engager lui-même en qualité de tiers intéressé.

**o.** Par courriers des 10 février et 10 mai 2017 adressés à l'Office et à l'AFC, A\_\_\_\_\_ a réitéré ses critiques quant au calcul de l'impôt sur le gain immobilier et sollicité un réexamen, respectivement une révision de la taxation, en précisant, dans le premier courrier, qu'il ne voyait pas pourquoi il devrait "*demandeur maintenant en sus à un conseil juridique de formuler une contestation de la taxation « dans les formes »*" et, dans le second, qu'il n'entendait pas "*être contraint de devoir mandater un avocat et donc de devoir continuer à engager des frais (...) vis-à-vis des autorités afin de faire valoir [son] bon droit*".

**p.** Par pli recommandé du 7 juin 2017, l'Office a adressé à A\_\_\_\_\_ le tableau de distribution du produit de la vente aux enchères de l'atelier, dont il ressort qu'un montant total net de 112'082 fr. 05 revient au créancier gagiste, après déduction des "*frais immobiliers d'administration du dossier*" (40'926 fr. 55; "*décompte A*"), des "*frais fixes selon l'OELP*" (2'019 fr. 11; "*décompte B*") et du paiement d'une hypothèque légale privilégiée en faveur de l'AFC (881 fr. 44).

**B. a.** Par plainte adressée à l'Office le 12 juin 2017, qui l'a transmise à la Chambre de céans comme objet de sa compétence, A\_\_\_\_\_ conteste le tableau de distribution et le décompte des frais. En particulier, il s'oppose à ce que soient déduits du produit de la vente la facture du serrurier ayant remplacé les cylindres de l'atelier (dont la clé a été égarée), les frais relatifs aux correspondances que l'Office lui a adressées, ainsi que les frais de port. Il conteste également le montant retenu par l'AFC et l'Office à titre de taxation du gain immobilier. Il sollicite une nouvelle taxation, un décompte corrigé et la transmission du dossier à "*la commission qui étudie actuellement la gestion des dossiers de l'OF*".

**b.** Par pli recommandé du 19 juin 2017, la Chambre de céans a invité le plaignant à produire la décision faisant l'objet de sa plainte, d'ici le 30 juin 2017, sous peine d'irrecevabilité.

**c.** Faisant suite à cette injonction, A\_\_\_\_\_ a produit la décision attaquée, soit le tableau de distribution et le décompte des frais, par pli du 27 juin 2017.

Il a réitéré ses critiques sur la taxation du gain immobilier. Il conteste en particulier le montant de 19'335 fr. (valeur du lot PPE au bilan de la faillie) retenu par l'AFC comme base de calcul de l'impôt, au motif que les comptes de B\_\_\_\_\_ sont erronés et n'ont jamais été approuvés par l'assemblée générale. Il conteste également le montant de 4'986 fr. retenu à titre de frais de liquidation. Enfin, le plaignant considère que l'Office et l'AFC auraient dû tenir compte des dépens que la faillie ne lui a jamais versés, ainsi que des travaux d'aménagement qu'il a effectués à ses frais pour environ 30'000 fr.

**d.** Dans son rapport explicatif du 24 juillet 2017, l'Office conclut au rejet de la plainte, en relevant les points suivants :

- s'il était regrettable que la clé de l'atelier ait été égarée, une clé supplémentaire aurait de toute façon dû être confectionnée, le plaignant ayant lui-même demandé à pouvoir faire visiter les lieux à de potentiels acheteurs;
- les courriers adressés au plaignant, de même que les frais de ports, devaient être comptabilisés dans les frais de gestion du gage puisqu'ils concernaient celui-ci;
- l'Office avait transmis à l'AFC le décompte des frais induits par la réalisation du lot PPE – soit un total de 4'986 fr., correspondant aux frais de publication de la vente (trois insertions dans la FAO et annonces dans la Tribune de Genève) et aux frais d'expertise – pour calculer l'impôt sur le gain immobilier, à l'exclusion des autres émoluments et frais de l'Office qui concernaient l'administration du gage. Pour le surplus, l'Office n'avait pas à se prononcer en lieu et place de l'AFC sur les éléments retenus dans le calcul de l'impôt proprement dit.

e. Sur interpellation de la Chambre de céans, l'Office a produit les statuts de B\_\_\_\_\_, dont une copie a été communiquée au plaignant.

f. Par avis du 6 septembre 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour connaître de plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire (art. 13 et 17 LP; 125 et 126 LOJ; 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

**1.2** En l'espèce, le plaignant conteste la décision rendue par l'Office le 7 juin 2017, soit le tableau de répartition du produit de la vente aux enchères du lot PPE, ainsi que le décompte des frais d'administration et de réalisation du gage. En qualité de créancier gagiste, il est directement touché par la décision de l'Office de prélever certains frais, émoluments et débours sur le produit de la vente. Le plaignant doit donc être admis à contester la décision précitée.

Formée en temps utile auprès de l'Office, qui l'a transmise à la Chambre de surveillance pour raison de compétence (cf. art. 32 LP), et respectant pour le surplus les exigences de forme prévues par la loi, la plainte est donc recevable.

2. **2.1** Lorsque la faillite d'une personne morale a été suspendue faute d'actif (art. 230 LP) et que la masse en faillite comprend des valeurs grevées de droits de gage, chaque créancier gagiste peut exiger de l'Office la réalisation de son gage dans le délai imparti (art. 230a al. 2 LP).

La réalisation prévue à l'art. 230a al. 2 LP constitue une exécution spéciale (réalisation du gage), menée dans le cadre d'une exécution générale (faillite). Les règles de la faillite sont applicables, sous réserve des spécificités procédurales de l'art. 230a LP. La procédure sommaire est applicable (art. 231 LP). Sont appelés à participer à la procédure les créanciers gagistes, le failli, l'éventuel tiers revendiquant (art. 242 LP) et les personnes faisant valoir un droit réel limité ou un droit personnel annoté sur l'immeuble à réaliser (art. 959 CC) (VOUILLOZ, CR LP, 2005, ad art. 230a n. 30).

Dès qu'un créancier gagiste exige la réalisation du gage dans le délai imparti, l'office des faillites procède à la collocation, respectivement à l'établissement de l'état des charges (art. 247 ss LP), afin de constater l'étendue et le rang des droits de gage et autres charges. Les objets gagés sont en principe réalisés aux enchères et le produit de la vente est porté au tableau de distribution (art. 261 LP). Même si les règles de la faillite trouvent application, la procédure consiste en une exécution spéciale; les valeurs non grevées ne sont pas réalisées et les créanciers non gagistes ne sont pas impliqués. Aucun acte de défaut de biens n'est délivré. Un certificat d'insuffisance de gage (art. 158 LP) est cependant remis au créancier gagiste qui a requis la réalisation du gage (art. 230a al. 2 LP) et qui n'a pas été désintéressé. Pour le montant de son découvert de gage, le créancier gagiste peut engager une poursuite par voie de saisie, même s'il a requis la réalisation du gage lui-même (art. 230 al. 3 LP) (VOUILLOZ, *op. cit.*, ad art. 230a n. 31).

**2.2** La procédure de faillite génère des frais, dont le paiement a le pas sur le désintéressement des créanciers. La probabilité de les couvrir détermine d'ailleurs le mode de liquidation – ordinaire ou sommaire – de la faillite ou la suspension de sa liquidation (art. 231 al. 1 ch. 1 et art. 230 al. 1 LP).

L'art. 262 LP indique quels frais de faillite, appelés dettes de masse, sont payés prioritairement à tout désintéressement des créanciers. Il reprend à cet égard la première différenciation que l'art. 219 al. 1 et 4 LP fait entre les créances garanties par gage et les créances non garanties par gage, en prévoyant des dettes de masse générales – à payer par prélèvement sur le produit de la réalisation des actifs du failli, au détriment de l'ensemble des créanciers dans la mesure où le dividende susceptible de revenir à ces derniers est réduit proportionnellement d'autant –, et des dettes de masse spéciales, propres aux gages – à payer par prélèvement sur le produit de la réalisation des gages, au détriment des créanciers gagistes.

Ainsi, l'art. 262 LP prévoit, à son al. 1, que les frais d'ouverture de la faillite, de liquidation et de prise d'inventaire sont couverts en premier lieu et, à son al. 2, que le produit des biens remis en gage ne sert à couvrir que les frais d'inventaire, d'administration et de réalisation du gage. Les dettes de masse non comprises dans les frais énumérés à l'al. 2 sont donc déduites du produit de réalisation des autres actifs du failli, à l'avantage des créanciers gagistes, dont le désintéressement prioritaire sur le produit de réalisation des gages ne se trouve pas réduit du montant desdites dettes.

**2.3** Lorsque le gage est réalisé dans le contexte d'une faillite, le produit de réalisation du gage doit profiter au créancier dans une mesure rigoureusement identique à ce qui serait survenu si ce gage avait été réalisé indépendamment de la procédure de liquidation (JEANDIN/CASONATO, *op. cit.*, 2005, ad art. 262 n. 32).

Comme relevé ci-avant, le produit de réalisation du bien remis en gage sert en première ligne à couvrir les frais d'inventaire, d'administration et de réalisation du gage (art. 262 al. 2 LP).

Font notamment partie des frais d'administration les frais indispensables au maintien de la substance du gage, tels les frais d'entretien, de réparation et de surveillance d'un immeuble, lesquels comprennent notamment les primes d'assurances et les contributions aux charges communes de l'art. 712h CC (JEANDIN/CASONATO, *op. cit.*, ad art. 262 n. 39 à 41). Les frais de réalisation du gage comprennent notamment les frais d'établissement de l'état des charges et des conditions d'enchères (art. 29 OELP), de préparation et de direction de ventes de gré à gré (art. 30 OELP), ainsi que les frais de distribution des deniers au créancier gagiste (art. 19, 33 et 46 al. 2 let. b et d OELP; JEANDIN/CASONATO, *op. cit.*, n. 43 ad art. 262 LP).

Après acquittement des frais précités, le produit net de la réalisation du gage est distribué aux créanciers gagistes jusqu'à concurrence de leurs créances, intérêts jusqu'au moment de la dernière réalisation et frais de poursuite compris. Le surplus non distribué aux créanciers gagistes sera versé sur le compte général de réalisation des actifs, consacré à couvrir les frais de procédure de faillite puis à constituer le dividende versé aux créanciers chirographaires (art. 157 al. 2 LP; FOEX, CR LP, ad art. 157 n. 13 ss; JEANDIN/CASONATO, *op. cit.*, n. 35 ad art. 262 LP). L'art. 85 OAOF prévoit que le tableau de distribution doit être rédigé en indiquant précisément, pour chaque objet remis en gage, le produit de sa réalisation ainsi que les frais d'inventaire, d'administration et de réalisation auxquels il a donné lieu, lesquels sont prélevés sur le produit de réalisation.

3. En l'espèce, le plaignant a requis la réalisation de son gage immobilier suite à la suspension de la faillite faute d'actif. En conséquence, c'est à lui de supporter les frais énumérés à l'art. 262 al. 2 LP – cela quel que soit le montant de sa créance à l'encontre de la faillie (à cet égard, l'Office a tenu compte de la créance produite par le plaignant pour un montant total de 140'000 fr., ce qui inclut les dépens auxquels la faillie a été condamnée) –, puisque ceux-ci doivent être prélevés en priorité sur le produit de la vente aux enchères.

Dans ses différents courriers, le plaignant conteste les déductions que l'Office projette d'opérer à son détriment sur le produit de réalisation du gage.

**3.1** Il critique en premier lieu le montant de l'impôt sur le gain immobilier retenu par l'AFC et figurant dans le "décompte A" annexé au tableau de distribution.

**3.1.1** 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 (STAEHELIN, SchKG III, ad art. 262 n. 14; JEANDIN/CASONATO, *op. cit.*, 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 (par ex. d'un immeuble) 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 masse puisqu'elle tire son origine de l'adjudication (ATF 120 III 153 consid. 2b, JdT 1997 II 74; 122 III 246 consid. 5a, JdT 1998 II 112; 122 II 221 cons. 4c; JEANDIN/CASONATO, *op. cit.*, ad art. 262 n. 29).

**3.1.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que les impôts (ICC + IFD) faisant l'objet des bordereaux de taxation du 19 janvier 2017 sont nés par l'adjudication du lot PPE et représentent donc une dette de masse, à la charge du créancier gagiste. Les statuts de la faillie prévoient d'ailleurs que le produit net de la réalisation du gage n'est versé à l'actionnaire qu'après déduction "*de tous frais et impôts découlant de cette réalisation*", ce qui inclut l'impôt sur le gain immobilier.

Sur le principe, le plaignant ne reproche pas à l'Office de prélever l'impôt sur le produit de la vente. En revanche, il lui reproche d'avoir transmis les mauvaises informations à l'AFC (en particulier la comptabilité de la faillie dont il conteste l'exactitude), de telle sorte que les bordereaux de taxation ont été établis, selon lui, sur la base d'éléments erronés. Il conteste en particulier les montants de 19'335 fr. (valeur comptable du bien immobilier) et de 4'986 fr. (frais de liquidation) retenus par l'AFC pour calculer le bénéfice brut dégagé par la vente.

Cela étant, le calcul proprement dit de l'impôt excède le champ de compétence de la Chambre de céans, qui n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle du juge administratif, soit en l'occurrence du TAPI. Suite aux doléances exprimées par le créancier gagiste quant au montant même de l'impôt, l'Office a, à juste titre, réclamé une décision formelle de taxation auprès de l'AFC, afin que soient ouvertes les voies utiles de recours; il a ensuite informé le plaignant que l'administration de la faillite n'entendait pas saisir le TAPI en vue de contester les bordereaux de taxation du 19 janvier 2017, mais que lui-même était libre d'initier cette procédure en qualité de tiers intéressé.

En renonçant – en pleine connaissance de cause – à faire valoir ses droits auprès des juridictions administratives compétentes, le plaignant est désormais forclo à contester la quotité même de l'impôt immobilier venant en déduction du produit de la vente aux enchères.

La plainte est donc infondée sur ce point.

**3.1.3** Il ressort néanmoins du "décompte A" que l'Office a comptabilisé l'impôt IFD à hauteur de 8'687 fr. et l'impôt ICC à hauteur de 23'896 fr. 60. Ce faisant, il a omis de tenir compte du dernier relevé établi par l'AFC le 20 mars 2017 suite au dégrèvement accordé le 19 janvier 2017.

La plainte doit donc être admise partiellement, en ce sens que c'est un montant de 23'523 fr. 55 qui doit figurer dans le "décompte A" pour l'ICC et un montant de 8'511 fr. 95 pour l'IFD, sous la colonne "débours", le tableau de distribution et le décompte devant être rectifiés en conséquence, ainsi que, le cas échéant, les émoluments y relatifs.

**3.2** En second lieu, le plaignant critique les déductions opérées sur le produit de la vente pour couvrir les frais de serrurerie (remplacement des cylindres de l'atelier), d'une part, et les frais relatifs aux correspondances de l'Office, frais de port inclus, d'autre part.

**3.2.1** Les frais de la faillite recouvrent les émoluments qui sont perçus en contrepartie d'une certaine activité de l'office, d'autorités ou d'organes de l'exécution forcée, qu'ils soient tarifés ou non (art. 1 OELP). Il s'agit des émoluments prévus aux art. 44 à 47 OELP ainsi que, par renvoi de l'art. 46 al. 2 OELP, de ceux prévus aux art. 26 et 27 OELP pour la garde et la gérance des biens composant l'actif, à l'art. 19 OELP pour l'encaissement de créances de tout genre et pour le règlement des dettes de la masse, aux art. 29, 30, 32 et 36 OELP pour la réalisation de l'actif, et à l'art. 33 OELP pour la distribution des deniers. L'émolument pour l'établissement des pièces ne faisant pas l'objet d'une tarification spéciale est de 8 fr. par page (art. 9 OELP).

Les frais de la faillite incluent également les débours, qui recouvrent les frais effectivement encourus par l'administration dans le cadre de ses démarches rendues nécessaires par l'ouverture de la faillite et les opérations de liquidation. A teneur de l'art. 13 al. 1 OELP, dont l'énumération n'est pas exhaustive, les débours comprennent notamment les taxes de télécommunication, les taxes postales, les honoraires d'expert, les frais bancaires, les factures émises par les feuilles d'avis officielles pour les publications, etc. (ATF 134 III 136 consid. 2.1).

**3.2.2** En l'espèce, le plaignant conteste à juste titre la facturation d'un montant de 210 fr. 20 (5 fr. d'émolument + 205 fr. 20 de débours) pour le changement des cylindres du lot PPE.

Il ressort en effet clairement du dossier que la clé de l'atelier a été égarée après que le plaignant l'a confiée à l'Office. Cet incident, certes regrettable, n'est pas imputable au créancier gagiste qui n'a pas à en subir les conséquences financières. Le fait que le plaignant ait souhaité disposer d'une clé pour faire visiter les locaux n'y change rien, la confection d'un double étant à l'évidence moins onéreuse. Il

aurait également été possible de prévoir que la clé serait remise au plaignant sur requête préalable, à charge pour lui d'aller la chercher auprès de l'Office. Au surplus, rien n'indique qu'il aurait été nécessaire de changer les serrures pour permettre la vente forcée du lot PPE.

La plainte sera donc admise, en ce sens que le montant de 210 fr. 20 doit être retranché du "décompte A" et laissé à la charge de l'Office, le tableau de distribution et le décompte devant être rectifiés en conséquence.

**3.2.3** En revanche, il n'y a pas lieu d'écarter les frais relatifs aux différents courriers (port inclus) que l'Office a adressés au plaignant et à son conseil, dès lors que les émoluments facturés l'ont été conformément à l'art. 9 OELP; en outre, le plaignant ne conteste pas que ces courriers se rapportaient spécifiquement au gage immobilier et à sa réalisation.

La plainte sera donc rejetée sur ce point.

**3.3** Pour le surplus, le plaignant ne soulève aucun grief de nature formelle. Il déplore surtout le fait de ne pas être désintéressé à hauteur de la créance qu'il estime détenir contre la faillie et de devoir supporter, en sus, une partie des frais de faillite.

A cet égard, la Chambre de céans rappellera que dans le cadre de la présente procédure de plainte, il lui appartient uniquement de vérifier si la répartition des frais effectuée par l'Office est contraire à la loi ou non justifiée en fait, cela pour autant que la voie judiciaire ne soit pas ouverte (art. 17 al. 1 LP). Or, comme exposé ci-avant, tel n'est pas le cas en l'espèce, à l'exception des trois postes à rectifier dans le "décompte A" (correction des montants retenus pour l'ICC et l'IFD et suppression de la facture du serrurier).

En conséquence, l'Office sera invité à distribuer le produit de réalisation du gage après avoir dûment rectifié le décompte immobilier et le tableau de distribution au sens des considérants 3.1.3 et 3.2.2 de la présente décision, la plainte devant être rejetée pour le surplus.

- 4.** 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 (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 12 juin 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le tableau de distribution et le décompte des frais que l'Office des faillites lui a adressés le 7 juin 2017 dans la faillite de B\_\_\_\_\_ SA.

**Au fond :**

L'admet partiellement.

Invite l'Office des faillites à rectifier le tableau de distribution et le décompte des frais conformément aux considérants 3.1.3 et 3.2.2 de la présente décision, puis à distribuer le produit de réalisation du gage en conséquence.

Rejette la plainte pour le surplus.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Messieurs Georges ZUFFEREY et Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

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.*