



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1101/2021-CS

DCSO/419/21

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 21 OCTOBRE 2021**

Plainte 17 LP (A/1101/2021-CS) formée en date du 25 mars 2021 par **ETAT DE VAUD**, en personne.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **25 octobre 2021**  
à :

- **ETAT DE VAUD**  
Admin. cantonale des impôts  
Centre de compétence du  
contentieux  
Route de Berne 46  
1014 Lausanne Adm cant.
  
  - **A\_\_\_\_\_ SA**  
c/o OFFICE CANTONAL DES  
FAILLITES  
Route de Chêne 54  
Case postale  
1211 Genève 6.
-

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** A \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève, propriétaire de des parcelles n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_, sises 3 \_\_\_\_\_ à B \_\_\_\_\_ (VD). Il s'agit de terrains sis en zone prés et forêts.
- b.** Le Tribunal de première instance de Genève (ci-après le Tribunal) a ordonné, par jugement du 27 mai 2019, la dissolution et la liquidation selon les règles de la faillite de A \_\_\_\_\_ SA en raison de carences organisationnelles durables (art. 731b CO).
- c.** La dissolution et l'ouverture de la liquidation selon les règles de la faillite ont été publiées dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après la FOSC) du \_\_\_\_\_ 2019 et les modifications apportées en ce sens au registre du commerce.
- d.** L'Office cantonal des faillites (ci-après l'Office) a requis le 19 novembre 2019 la mention de la "faillite" au registre foncier de C \_\_\_\_\_, lequel a confirmé le 20 janvier 2020 à l'Office y avoir procédé.
- e.** L'Office a également délégué à l'Office des faillites de l'arrondissement de C \_\_\_\_\_ l'estimation des parcelles 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ du B \_\_\_\_\_, ainsi que la prise de toute mesure conservatoire jugée utile. Un rapport d'expert a été rendu le 10 juin 2020 évaluant les parcelles à respectivement 654 fr. et 4'086 fr.
- f.** Dans l'inventaire de la liquidation, dressé selon les règles de la faillite dès le 11 juillet 2019, et complété en dernier lieu le 20 juillet 2020, puis déposé le 27 juillet 2020, l'Office a déclaré les parcelles 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ du B \_\_\_\_\_ insaisissables en application des art. 92 et 224 LP vu leur faible valeur ne permettant pas de couvrir les frais de réalisation.
- g.** Sur requête de l'Office du 27 juillet 2020, le Tribunal a ordonné la suspension de la liquidation selon les règles de la faillite faute d'actif le 6 août 2020. L'Office a procédé à la publication de cette décision dans la FOSC le \_\_\_\_\_ 2020 et requis une avance de frais de 5'500 fr. pour poursuivre la liquidation, à verser dans un délai échéant le 23 août 2020, faute de quoi la liquidation serait clôturée.
- h.** Sur requête de l'Office du 1<sup>er</sup> septembre 2020, le Tribunal a prononcé la clôture de la liquidation selon les règles de la faillite le 9 septembre 2020.
- i.** L'ETAT DE VAUD, soit pour lui l'Office cantonal vaudois des impôts sur les personnes morales (ci-après l'OIPM), a requis de l'Office, le 23 octobre 2020, en application de l'art. 230a LP, la réalisation du gage dont il disposait sur les parcelles 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ du B \_\_\_\_\_, sous la forme d'hypothèques légales valables sans inscription au registre foncier en vertu du droit cantonal vaudois, pour des créances fiscales d'un montant inférieur à 1'000 fr. Il se prévalait d'une créance fiscale de 962 fr. 60 pour les impôts 2020.
- j.** L'Office a répondu le 4 novembre que ces parcelles de prés et de forêts avaient été inventoriées, mais déclarées insaisissables en raison de leur valeur de

---

réalisation négligeable, soit 4'765 fr. 50 au total, alors que les frais de réalisation seraient d'un montant équivalent, voire supérieur (art. 224 LP). En outre, la faillite avait d'ores et déjà été clôturée faute d'avance de frais.

**k.** Par courrier du 23 novembre 2020, l'OIPM a reproché à l'Office d'avoir omis de lui fixer un délai, en application de l'art. 230a al. 2 LP, pour requérir la réalisation de gage, alors qu'il ne pouvait ignorer que l'ETAT DE VAUD était au bénéfice d'hypothèques légales non inscrites. Il était par ailleurs inconcevable que les parcelles litigieuses deviennent propriété de leurs occupants en application de l'art. 658 CC, faute de maître une fois la société A\_\_\_\_\_ SA radiée. L'OIPM demandait donc à l'Office de revoir sa position.

**l.** L'OIPM s'est parallèlement opposé à la radiation de A\_\_\_\_\_ SA par courrier adressé le 23 novembre 2020 auprès du conservateur du registre du commerce genevois, lequel a donné suite à cette opposition.

**m.** L'Office a formellement déclaré la requête en réalisation de gage de l'OIPM du 23 octobre 2020 irrecevable par décision du 17 décembre 2020 en raison de sa tardiveté, soit un an et demi après l'ouverture de la liquidation selon les règles de la faillite et un mois et demi après la clôture de la liquidation. Il rappelait qu'en outre la faible valeur des parcelles l'avait conduit à les exclure de l'exécution forcée. Il constatait par ailleurs que l'OIPM n'avait pas contesté, dans le délai de dix jours, les décisions de clôture de la liquidation selon les règles de la faillite et d'exclusion des parcelles de l'exécution forcée. Si un processus de réalisation de gage devait néanmoins être ouvert, l'Office avertissait qu'il requerrait une avance de frais de 10'000 fr.

La décision mentionnait qu'elle pouvait faire l'objet d'une plainte dans le délai de dix jours suivant sa notification auprès de l'autorité de surveillance.

**n.** L'ETAT DE VAUD, soit pour lui l'Administration cantonale des impôts, est intervenu à nouveau auprès de l'Office le 23 décembre 2020 pour demander l'application de l'art. 230a al. 3 LP et qu'il lui soit offert la cession des parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ du B\_\_\_\_\_, estimées fiscalement à respectivement 9'000 fr et 91'000 fr. Il alléguait désormais et justifiait par pièces une créance fiscale totale de 3'434 fr. 75, subdivisée en quatorze montants, tous inférieurs à 1'000 fr.

**o.** Dans un courrier du 16 mars 2021, l'Office a en substance déclaré s'en tenir à la décision d'irrecevabilité du 17 décembre 2020 rendue suite à la demande du 23 octobre 2020 de l'OIMP, de même qu'à ses considérants.

**B. a.** Par acte expédié le 25 mars 2021 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), l'ETAT DE VAUD, soit pour lui l'Administration cantonale des impôts, a formé une plainte contre la décision formalisée par le courrier du 16 mars 2021, conclu à son annulation, puis à ce qu'il soit ordonné à l'Office de requérir la réouverture de la faillite de A\_\_\_\_\_ SA et de suivre la procédure de faillite au sens de l'art. 230a al. 3 LP.

---

Quand bien même le plaignant persistait à reprocher à l'Office de ne pas avoir fixé le délai prévu à l'art. 230a al. 2 LP, il soulignait que sa demande du 23 décembre 2020 n'avait pas pour but de remettre en cause la décision 17 décembre 2020 dont il prenait acte. En effet, elle visait à ce que l'Office applique désormais l'art. 230a al. 3 LP.

**b.** Dans ses observations du 29 avril 2021, l'Office a principalement conclu à l'irrecevabilité de la plainte qui n'était pas dirigée, dans le délai de dix jours prévu par l'art. 17 LP, contre la décision qui prononçait la mesure contestée – soit celle du 17 décembre 2020 –, mais contre le courrier du 18 mars 2021 qui n'était qu'une confirmation de la première décision du 17 décembre 2020.

Subsidiairement et sur le fond, il concluait au rejet de la plainte et des conclusions du plaignant.

**c.** Par réplique spontanée du 12 mai 2021, l'ETAT DE VAUD a persisté dans les conclusions de sa plainte.

**d.** Les griefs du plaignant et les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie EN DROIT ci-après.

**e.** Par courrier du 30 avril 2021, le greffe de la Chambre surveillance a informé les parties que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

**1.** **1.1** Dans la mesure où elle vise le courrier du 16 mars 2021 de l'Office, la plainte est recevable puisqu'elle a été déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP) par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

**1.2** L'Office conteste la nature de mesure au sens de l'art. 17 LP du courrier litigieux au motif qu'il ne serait pas une décision indépendante, mais uniquement une confirmation de la décision rendue le 17 décembre 2020.

**1.2.1** 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. Ne constituent en conséquence pas des mesures sujettes à plainte la simple confirmation d'une décision déjà prise, une communication de l'Office sur ses intentions ou un avis. Une "décision" de l'Office refusant de revenir sur une mesure prise antérieurement par lui n'est pas le

---

point de départ d'un nouveau délai de plainte et ne constitue pas une nouvelle mesure susceptible de plainte (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).

**1.2.2** En l'espèce, l'Office a rendu le 17 décembre 2020 une décision de rejet de la demande du plaignant visant la réalisation de son gage suite à la suspension de la liquidation de la faillite faute d'actif fondée sur l'art. 230a al. 2 LP. Le plaignant n'a pas formé de plainte contre cette décision et il a affirmé renoncer à réclamer la réalisation du gage sur cette base légale. En revanche, il a formulé une nouvelle demande de cession des biens objet du gage fondée sur l'art. 230a al. 3 LP. L'Office l'a rejetée par le courrier du 16 mars 2021 dans lequel il a développé la même argumentation que celle ayant motivé la décision de rejet du 17 décembre 2020.

Si l'argumentation à l'appui des deux décisions de l'Office est la même et qu'il existe un lien indéniable de cause à effet entre elles, il s'agit pourtant bien de deux décisions différentes dont la seconde n'est pas la simple confirmation de la première. En effet, chacune de ces décisions répond à une demande différente du plaignant, dans le premier cas fondée sur l'art. 230a al. 2 LP et dans le second cas fondée sur l'art. 230a al. 3 LP, dont les conditions d'applications ne sont pas similaires. Sous l'angle formel de la recevabilité, il faut donc admettre qu'il y a bien deux décisions distinctes faisant partir chacune un délai de plainte distinct.

**1.2.3** La plainte est par conséquent également recevable à cet égard.

- 2.** **2.1.1** Dans un premier moyen, le plaignant reproche à l'Office de ne pas lui avoir notifié personnellement les actes et décisions de liquidation selon les règles de la faillite de A\_\_\_\_\_ SA, nonobstant la teneur de l'art. 233 LP, le privant de la possibilité de porter plainte contre les différentes mesures prises (notamment la décision d'exclure de l'exécution forcée des parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ du B\_\_\_\_\_), ni de lui avoir fixé de délais au sens des art. 230a al. 2 et 3 LP. La violation de ces dispositions entraînait la nullité des actes de l'Office (art. 22 LP) et lui permettait de s'en prévaloir nonobstant la clôture de la liquidation et d'exiger que l'Office reprenne la liquidation en lui proposant la cession des biens gagés en application de l'art. 230a al. 3 LP. Le plaignant estimait en effet que l'Office aurait dû envisager l'existence de dettes fiscales inférieures à 1'000 fr. de A\_\_\_\_\_ SA et, par voie de conséquence, de l'existence d'hypothèques légales valables sans inscription découlant du droit cantonal en faveur de l'ETAT DE VAUD, faisant de ce dernier un "créancier connu".

**2.1.2** A ces arguments, l'Office a opposé que le plaignant aurait été un "créancier connu" au sens de l'art. 233 LP auquel les actes de la liquidation auraient dû être notifié individuellement, notamment l'ouverture de la faillite, car cette disposition

ne s'appliquait qu'en cas de liquidation ordinaire et le plaignant ne s'était manifesté que le 23 octobre 2020. Pour qu'un créancier gagiste au bénéfice d'une hypothèque légale valable sans inscription puisse faire valoir ses droits dans une faillite, il devait s'annoncer dans le délai imparti par la publication de la suspension de la liquidation faute d'actif; en l'absence d'une telle annonce, l'Office n'avait pas à présumer l'existence de créances garanties par hypothèques légales valables sans inscription et à rechercher les potentiels créanciers gagistes afin de leur appliquer d'office l'art. 230a al. 2 et 3 LP. De surcroît, ayant refusé d'entrer en matière sur une requête fondée sur l'art. 230a al. 2 LP, il ne pouvait accepter d'entrer en matière sur une demande fondée sur l'art. 230a al. 3 LP, l'application de cette norme ne pouvant être que consécutive à l'application de la précédente. En tout état, la liquidation de la faillite ayant été suspendue puis clôturée – faute d'avance de frais d'un créancier, puis de demande de réalisation de gage – l'Office était dessaisi et n'avait plus le pouvoir d'intervenir. L'Office soulignait toutefois que la société restant inscrite et le gage n'étant pas éteint, une exécution spéciale en réalisation de gage était toujours possible.

**2.2.1** En application de l'art. 34 LP, les communications, les mesures et les décisions des offices et des autorités de surveillance sont notifiées par lettre recommandée ou d'une autre manière contre reçu, à moins que la LP n'en dispose autrement. Les décisions du juge, dont les jugements de faillite, de suspension de la faillite et de clôture de la faillite, sont notifiées conformément aux dispositions du code de procédure civile (art. 1 lit. c CPC) dans la mesure où la LP n'y déroge pas.

Le jugement de faillite, rendu par le juge par voie de procédure sommaire, est notifié aux parties à la procédure ouverte par la requête de faillite et communiqué aux offices des poursuites et faillites, au registre du commerce et au registre foncier (art. 136 ss, 219, 236 ss, 251 let. a, CPC;). Le jugement de dissolution et de liquidation selon les règles de la faillite d'une société en situation de carence organisationnelle est prononcé, notifié et communiqué selon les mêmes règles (art. 136 ss, 219, 236 ss, 250 let. c ch. 6 et 11, 252 ss CPC; art. 176 al. 1 LP; ATF 138 III 166).

Lorsqu'il est probable que la masse ne suffira pas à couvrir les frais de liquidation sommaire, le juge qui a ordonné la faillite prononce la suspension de celle-ci à la demande de l'Office; l'Office publie cette décision; la publication porte que la faillite sera clôturée si, dans les dix jours, les créanciers n'en requièrent pas la liquidation et ne fournissent pas la sûreté exigée pour les frais qui ne seront pas couverts par la masse (art. 230 al. 1 et 2 LP). Lorsque la masse suffit à couvrir les frais de liquidation, l'Office publie l'ouverture de la faillite dès qu'il a été décidé que la liquidation a lieu en la forme ordinaire ou sommaire (art. 232 LP); l'Office adresse par pli simple un exemplaire de la publication à tous les créanciers connus (art. 233 LP).

---

**2.2.2** Aux termes de l'art. 230a al. 2 et 3 LP, lorsque la masse d'une personne morale en faillite comprend des valeurs grevées de droits de gage et que la faillite a été suspendue faute d'actif sans qu'aucun créancier ne procède à l'avance des frais de liquidation (art. 230 al. 1 et 2 LP), chaque créancier gagiste peut néanmoins exiger de l'Office la réalisation de son gage. L'Office lui impartit un délai à cet effet. Si aucun créancier ne demande la réalisation de son gage dans le délai imparti, les actifs sont, après déduction des frais, cédés à l'Etat avec les charges qui le grèvent, sans toutefois que celui-ci reprenne la dette personnelle; cette cession n'intervient cependant que si l'autorité cantonale compétente ne la refuse pas.

En application de ces dispositions, la liquidation des objets gagés se fait en cascade : requête d'un créancier gagiste, remise des biens gagés à l'Etat ou réalisation spécifique (VOUILLOZ, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 23 ad art. 230a LP).

Tout créancier gagiste peut exiger de l'office des faillites la réalisation de son gage. L'office lui impartit un délai à cet effet (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) (ATF 97 III 34, 38, JdT 1972 II 2; ATF 56 III 121). L'office des faillites du siège de la personne morale est compétent (art. 46 al. 2; ATF 56 III 120) y compris pour les objets gagés (dont les immeubles) situés à l'extérieur de l'arrondissement de l'office. L'aide de l'office des faillites du lieu de situation de la chose peut être requise le cas échéant (VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 25 ad art. 230a LP).

Dès qu'il a connaissance de l'existence du gage, l'office des faillites impartit un délai, généralement de dix à vingt jours, aux créanciers gagistes pour leur permettre d'exiger la réalisation de leur gage (art. 230a al. 2, 2e phr. LP). Comme l'office des faillites va exiger de lui une avance de frais (art. 68 al. 1 LP), le créancier gagiste va peut-être refuser de demander la réalisation. S'il laisse expirer le délai, il abandonne ainsi tacitement son droit de gage. Le silence du créancier gagiste entraîne ainsi une conséquence juridique grave: il perd son unique droit d'exiger la réalisation du gage au sens de l'art. 230a LP. Cependant, si un autre créancier gagiste exige la réalisation dans le délai, ou si l'objet du gage (immeuble) est remis à l'Etat, ou s'il est réalisé conformément à l'al. 4, le droit de gage du créancier gagiste défaillant reste opposable (ATF 71 III 168; VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 28-29).

Si aucun créancier ne demande la réalisation de son gage dans le délai imparti par l'office, les actifs sont remis à l'Etat, après déduction des frais, avec les charges qui les grèvent, sans toutefois que celui-ci reprenne la dette personnelle, et dans la mesure où l'autorité cantonale compétente ne refuse pas la cession (art. 230a al. 3 LP). A la différence de ce qui est prévu aux al. 2 et 4, le transfert de la propriété selon l'al. 3 se fait gratuitement en faveur d'un «cessionnaire» déterminé, le

---

canton. Les immeubles reviennent au canton du lieu de leur situation (ATF 71 III 169; 68 III 10; VOUILLOZ , *op. cit.*, n° 33).

**2.2.3** En principe, les restrictions attachées à la faillite tombent avec la suspension de la faillite faute d'actif, sous réserve des règles de l'art. 230a al. 2-4 (ATF 90 II 247, 253, JdT 1965 I 147). Les personnes morales peuvent aussi être poursuivies par voie de saisie pendant deux ans, tant qu'elles n'ont pas été radiées du registre du commerce (art. 230 al. 3 LP; art. 66 al. 2, 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> phr. ORC). Cette voie n'est cependant ouverte qu'aux seuls créanciers non gagistes. Aussi longtemps qu'ils n'ont pas renoncé à leur gage, les créanciers gagistes doivent en premier lieu (ATF 71 III 168) procéder selon l'art. 230a al. 2 LP. La procédure reprend son cours en cas d'inactivité du créancier gagiste au sens des al. 3 et 4 de l'art. 230a LP (VOUILLOZ , *op. cit.*, n° 22 ad art. 230a LP).

**2.3** En l'espèce, la décision de dissolution et de liquidation selon les règles de la faillite de A\_\_\_\_\_ SA a été notifiée conformément aux règles susmentionnées. Elle a fait l'objet d'une publication dans la FO SC. La suspension de la liquidation pour défaut d'actif a également été publiée conformément aux dispositions légales. Le plaignant n'est pas intervenu, sur le vu de ces publications, en temps voulu, dans la liquidation, raison pour laquelle le délai prévu par l'art. 230a al. 2 LP ne lui a pas été fixé.

Faute d'annonce, les créances et les gages du plaignant ne pouvaient être connus de l'Office et ce dernier n'avait aucune obligation d'investiguer pour découvrir d'éventuelles créances garanties par des gages immobiliers qui ne ressortaient d'aucune inscription. Le plaignant n'est pas crédible lorsqu'il prétend que l'Office aurait dû savoir que A\_\_\_\_\_ SA aurait accumulé des dettes fiscales envers l'ETAT DE VAUD garanties par hypothèque légale valables sans inscription, sans expliquer comment l'Office aurait pu disposer d'éléments en ce sens.

En tout état, l'art. 233 LP n'est pas une base légale pertinente en l'occurrence pour reprocher à l'Office de ne pas avoir notifié individuellement au plaignant l'avis d'ouverture de la liquidation selon les règles de la faillite, le plaignant n'étant pas un "créancier connu" au sens de cette disposition et cette norme ne s'appliquant que pour la liquidation en la forme ordinaire ou sommaire, mais pas en cas de suspension de la liquidation pour défaut d'actif. Dans ce dernier cas, la communication aux créanciers s'effectue par la publication de la décision de suspension et du délai fixé par l'Office pour fournir l'avance de frais nécessaire à la couverture des frais de liquidation, ce qui a été fait en l'espèce.

En l'absence d'annonce d'un créancier gagiste dans le délai pour procéder à l'avance des frais de liquidation, l'Office n'avait pas à ouvrir de délai au sens de l'art. 230a al. 2 LP et d'enclencher le processus en cascade prévu par les al. 2, 3 et 4 de l'art. 230a LP.

Ainsi, aucun reproche ne peut être adressé à l'Office dans la conduite des opérations de liquidation de A\_\_\_\_\_ SA qui pourraient entraîner la nullité de ses

---

actes. Il n'y a donc pas lieu à réouverture de la liquidation et à fixation d'un délai au sens de l'art. 230a al. 2 LP.

3. Le plaignant a également reproché à l'Office d'avoir exclu de l'exécution forcée les parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ du B\_\_\_\_\_ en application des art. 224 et 92 al. 2 LP, alors que ces dispositions n'étaient pas applicables aux personnes morales. En outre, les décisions à cet égard dans l'inventaire ne lui avaient pas été communiquées.

L'Office soutient pour sa part que les parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ du B\_\_\_\_\_ devaient être exclues de l'exécution forcée en raison de leur valeur de réalisation insuffisante sur la base des dispositions susvisées.

**3.1.1** L'art. 92 al. 1 LP mentionne une série de biens insaisissables, la majeure partie en raison de leur caractère indispensable au débiteur ou à sa famille. A teneur de l'art. 92 al. 2 LP, ne sont pas saisissables non plus les objets pour lesquels il y a lieu d'admettre d'emblée que le produit de leur réalisation excéderait de si peu le montant des frais que leur saisie ne se justifie pas.

L'art. 92 LP est également applicable à la poursuite par voie de faillite en raison du renvoi prévu à l'art. 224 LP – dont le titre marginal est "biens de stricte nécessité" – qui impose à l'Office de "laisser au failli les biens énumérés à l'art. 92 LP".

Selon la doctrine, à l'exception des cas d'insaisissabilité prévus à l'art. 92 al. 1 ch. 3 et 11, seules les personnes physiques peuvent prétendre à l'application de l'art. 92 et se prévaloir d'un des cas d'insaisissabilité prévus aux ch. 1, 2, 4 à 10. Il s'agira le plus souvent du débiteur et des membres de sa famille, expressément mentionnés à l'art. 92 al. 1 LP et dont la protection constitue le but d'humanité visé par cette disposition (OCHSNER, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 57 ad art. 92 LP; KREN KOSTTKIEWICZ, VOCK, Kommentar SchKG, 2017, n° 6 ad art. 224 LP; PETER, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° B.1 ad art. 92 LP).

La teneur de l'art. 92 al. 2 LP, introduit dans le cadre de la révision de la LP de 1994, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997, figurait à l'origine dans les chiffres 1 et 3 de l'al. 1 de l'art. 92 LP, mais a été extraite de ces chiffres et s'est vue consacrer un alinéa indépendant afin de voir son application "généralisée" (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n<sup>os</sup> 5, 11, 15 et 207 ad art. 92 LP; FF 1991 III 95). GILLIERON (*op. cit.*, n° 207 ad art. 92 LP) expose que cette généralisation portait sur tous les objets mentionnés à l'al. 1 de l'art. 92 LP et non plus uniquement ceux mentionnés aux ch. 1 et 3. Il en découle que l'al. 2 de l'art. 92 LP n'aurait pas vocation à s'appliquer à tous les biens du débiteur et devrait se limiter aux biens de stricte nécessité des personnes physiques. Il en irait de même de l'application de l'art. 92 al. 1 et 2 LP dans le cadre de la faillite par renvoi de l'art. 224 LP qui mentionne expressément dans son titre marginal qu'il vise les biens de stricte nécessité.

---

En pratique toutefois, l'art. 92 al. 2 LP est appliqué dans le cadre de poursuites ou de faillites visant des personnes morales, cas échéant par renvoi de l'art. 224 LP, et à des biens qui ne relèvent pas de la stricte nécessité du débiteur ou de sa famille au sens de l'art. 92 al. 1 LP (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_783/2015 du 15 janvier 2016 consid. 4; décisions de la Chambre de surveillance DCSO/211/2015 du 25 juin 2015 consid. 2.2.1.1 et DCSO/316/2006 du 24 mai 2006 qui appliquent l'art. 92 al. 2 LP; cf. les pratiques cantonales divergentes sur cet objet soulignées et critiquées par PETER, *op. cit.*, n° B.1 ad art. 92 LP).

**3.1.2** La décision de l'office admettant le caractère de stricte nécessité, respectivement l'insaisissabilité de certains objets, dans le cadre de la liquidation d'une faillite peut faire l'objet d'une plainte des créanciers auprès de l'autorité de surveillance. Le délai pour porter plainte court dès la communication de l'inventaire aux créanciers lors de la première assemblée (art. 32 al. 1 OAOF) lorsque la liquidation a lieu en la forme ordinaire. Si les biens de stricte nécessité n'ont pas été définis lors de la première assemblée, de même qu'en cas de liquidation sommaire, le délai pour porter plainte commence à courir dès le dépôt de l'inventaire qui a lieu en même temps que le dépôt de l'état de collocation (art. 32 al. 2 OAOF; VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 12 ad art. 224 LP). Lorsque la liquidation de la faillite est suspendue faute d'actif, il n'y a aucune communication aux "créanciers connus", ni aux autres créanciers qui se seraient fait connaître; il leur appartient donc de prendre connaissance de l'inventaire auprès de l'office des faillites, par exemple dans le délai imparti par voie de publication de la suspension de la liquidation de la faillite en application de l'art. 230 al. 2 LP; le délai de plainte court dès la prise de connaissance de l'inventaire à l'office (GILLIERON, *op. cit.*, n° 7 ad art. 224 LP).

**3.1.3** En matière d'insaisissabilité, ce n'est que si la décision de l'office viole l'une des règles d'insaisissabilité absolue de l'art. 92 al. 1 ch. 1 à 11 LP ou met le débiteur et sa famille dans une situation absolument intolérable qu'elle est sanctionnée de nullité absolue (art. 22 LP) et peut être attaquée hors délai de plainte (notamment ATF 130 III 400 consid. 3.2; 111 III 13 consid. 7; 84 III 33, JdT 1958 II 22). A défaut, elle est annulable sur plainte dans le délai de dix jours prévu par l'art. 17 LP.

**3.2** En l'espèce, l'opinion du plaignant, selon laquelle l'art. 92 al. 2 LP ne peut être invoqué que par des personnes physiques et pour des biens de même nature que ceux listés à l'art. 92 al. 1 LP, doit être écartée au profit de la pratique de juridictions cantonales telles que la Chambre de céans, ainsi que du Tribunal fédéral qui ont étendu la portée de cette disposition aux personnes morales et à d'autres biens que ceux visés par son al. 1. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette pratique qui n'est peut-être pas conforme à la volonté historique du législateur de 1994, mais offre de la souplesse aux offices dans l'application des règles sur

---

l'insaisissabilité et évite les gaspillages entraînés par la saisie de biens de valeur insuffisante pour financer leur réalisation, comme en l'espèce.

En tout état, la question peut rester ouverte en l'occurrence car, même si les décisions de l'Office devaient se révéler erronées, elles n'ont pas été contestées dans le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 LP, dès la connaissance de l'inventaire, laquelle aurait dû avoir lieu dans le délai fixé par l'Office aux créanciers pour procéder à l'avance de frais suite à la suspension de la liquidation. Les décisions de l'Office, contenues dans l'inventaire, déclarant insaisissables les deux parcelles litigieuses sont par conséquent définitives et exécutoires, étant précisé qu'elles ne sauraient être frappées de nullité faute de porter une atteinte intolérable aux besoins de stricte nécessité de la débitrice.

Aucune violation des art. 92 al. 2 et 224 LP ne permet donc de remettre en cause l'activité de l'Office et de constater l'éventuelle nullité de ses actes, autorisant une réouverture de la liquidation et la fixation d'un délai au sens de l'art. 230a al. 2 LP.

4. Globalement, le plaignant fait grief à l'Office d'avoir, par la manière dont il a conduit la liquidation de A\_\_\_\_\_ SA, induit une situation inextricable en provoquant la déshérence de biens immobiliers, raison pour laquelle il convient d'appliquer la solution autorisée par l'art. 230a al. 3 LP, soit que les biens en question lui soient cédés à titre gratuit dans le cadre d'une réouverture de la liquidation de la société.

La mission de l'Office est de procéder à la liquidation de la débitrice conformément à la LP selon les règles de la faillite et non pas de favoriser des solutions de pure opportunité ou favorables à un créancier. En l'espèce, il a été retenu dans les considérants précédents que l'Office avait correctement appliqué les normes pertinentes. Par ailleurs, c'est essentiellement le plaignant qui a provoqué la situation qu'il stigmatise aujourd'hui par son inaction pendant le processus de liquidation de A\_\_\_\_\_ SA, dont il était d'ailleurs dûment informé, à l'instar des autres créanciers, puisque l'entrée en liquidation, ainsi que la suspension de la liquidation pour faute d'actif de la société ont été publiées dans la FOSC et que l'Office a requis à plusieurs reprises que des actes d'exécution forcée soient entrepris par les autorités vaudoises. Il n'appartient pas à la Chambre de céans de trouver des solutions permettant de suppléer aux carences du plaignant, même si elle perçoit bien l'avantage pratique que ce dernier pourrait tirer d'une application de l'art. 230a al. 3 LP, consistant à obtenir la maîtrise de terrains situés sur son territoire et relevant de la zone protégée forêt et champ, plutôt que de les voir en main d'une société dépourvue d'organes et en voie de radiation. L'objectif poursuivi par le plaignant en l'occurrence ne relève toutefois pas de la LP, laquelle a pour finalité l'exécution forcée de dettes d'argent et non pas de s'approprier les biens de ses débiteurs. Elle offre ainsi essentiellement au plaignant la possibilité de recouvrer les impôts qui lui sont dus, par la réalisation forcée des biens de sa débitrice. Il appartient dès lors au plaignant d'envisager des actions de l'ordre de celles suggérées par l'Office pour être désintéressé.

Il est de surcroît douteux qu'une réouverture de la liquidation selon les règles de la faillite soit possible, les conditions de l'art. 269 LP n'étant pas réalisées. Aux termes de cette dernière disposition, lorsque, la faillite clôturée, l'on découvre des biens qui ont échappé à la liquidation, l'office en prend possession, les réalise et en distribue le prix sans autre formalité entre les créanciers perdants, suivant leur rang; l'art. 269 LP est inapplicable lorsque l'administration de la faillite savait que le failli possédait ces biens, ou si elle a renoncé à comprendre ceux-ci dans la faillite (DCSO/255/2007 consid. 3.a et les références citées : ATF 90 III 41 consid. 1 et 3, SJ 1965 p. 68 ; ATF 58 III 3, p. 5; arrêt du Tribunal fédéral 7B.97/2004 du 7 septembre 2004 consid. 4; JEANDIN, *op. cit.* n° 14, 16 ad art. 268 LP et n°8 ss ad art. 269 LP; STOFFEL, *Voies d'exécution*, § 11 n° 143, p. 332).

Enfin, contrairement à ce que soutient le plaignant, il n'existe pas de risque que les parcelles litigieuses se retrouvent à brève échéance sans maître puisque A\_\_\_\_\_ SA ne sera pas radiée et que si telle devait être le cas, ses biens insaisissables et restés en ses mains devraient revenir à ses actionnaires (art. 660 al. 1 et 745 al. 1 CO; JEANDIN, *Commentaire Romand, Poursuite et faillite*, 2005, n° 15 ad art. 268 LP).

Les arguments d'opportunité développés par le plaignant ne lui sont partant d'aucun secours pour obtenir la réouverture de la liquidation et l'octroi d'un délai au sens de l'art. 230a al. 2 LP.

4. En conclusion, totalement infondée, la plainte sera rejetée.
5. La procédure de plainte 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte déposée le 25 mars 2021 par l'ETAT DE VAUD contre la décision du 16 mars 2021 de l'Office cantonal des faillites refusant la réouverture de la liquidation selon les règles de la faillite de A\_\_\_\_\_ SA et de céder les parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ du B\_\_\_\_\_ à l'ETAT DE VAUD.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

La greffière :

Christel HENZELIN

**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.*