

**POURSUITE POUR DETTES ET FAILLITE
SCHULDBETREIBUNG UND KONKURS**

**47. Chambre des poursuites du Tribunal cantonal
Arrêt du 29 août 2000**

Art. 231 al. 3 et 256 al. 1 à 4 LP – Mode de réalisation en cas de liquidation sommaire.

Art. 231 Abs. 3 und 256 Abs. 1-4 SchKG – Verwertungsmodus im summarischen Konkursverfahren.

A. Les sociétés X SA en faillite et Y SA en faillite sont propriétaires en société simple d'un pré d'une surface totale de 644 m². La liquidation de l'une et l'autre des sociétés précitées a lieu en la forme sommaire.

A est administrateur de la société Y SA. Le 21 décembre 1999, il a fait une offre pour l'achat de la part de société simple appartenant à Y SA de 7'500 fr. Son épouse B a fait une offre de rachat de la part de société simple appartenant à X SA de 13'500 fr. le 31 octobre 1999.

Le 21 avril 1999, l'ancien substitut de l'Office des faillites, qui a quitté ses fonctions le 31 mars 2000, a proposé, par circulaire, aux créanciers de la société X SA en faillite d'accepter l'offre de B, leur a offert la possibilité de formuler une offre supérieure et les a informés que leur silence vaudrait acceptation de leur part.

Par circulaire du 23 mars 2000, le même ancien substitut a fait les mêmes propositions et offres aux créanciers de la société Y SA en faillite en ce qui concerne l'offre faite par A, précisant que leur silence vaudrait acceptation.

Un projet d'acte de vente a été préparé par le notaire et envoyé au nouveau préposé ad hoc de l'Office cantonal des faillites, le 18 avril 2000; aux termes de ce projet, les trois filles mineures de A et B, représentées par ceux-ci, se portent acquéreurs en propriété commune de l'immeuble en cause pour le prix de 21'000 francs (13'500 fr. + 7'500 fr.).

B. Estimant que le prix de vente ne correspond pas au prix actuel du marché, le nouveau préposé ad hoc de l'Office cantonal des faillites a refusé de signer le contrat de vente, ce qu'il a confirmé à A par lettre du 30 juin 2000.

C. Contre cette décision, A a déposé plainte. Il estime que le refus du préposé ad hoc est arbitraire puisque le prix avait été fixé par son prédécesseur et qu'au demeurant, la proximité d'un poulailler industriel rend la construction difficile pour une vingtaine d'années.

Invité à indiquer à la Chambre si l'immeuble litigieux est grevé de gages, le préposé a répondu que l'immeuble est grevé de deux cédules hypothécaires, mais que ces deux titrés ne garantissent plus aucune créance et sont en mains du notaire.

1. La liquidation sommaire a lieu selon les règles de la procédure ordinaire, sous réserve de certaines exceptions (art. 231 al. 3 LP). Ainsi, conformément à l'exception de l'art. 231 al. 3 ch. 2 LP, à l'expiration du délai de production, l'office procède à la réalisation au mieux des intérêts des créanciers et en observant les dispositions de l'art. 256 al. 2 et 4 LP, les immeubles ne pouvant être réalisés qu'une fois dressé l'état des charges.

En cas de liquidation sommaire, c'est donc le préposé qui doit choisir le mode de réalisation (art. 231 al. 3 ch. 2 LP); l'art. 256 al. 1 LP, qui prescrit que la vente de gré à gré doit être décidée par les créanciers, n'est pas applicable (U. LUSTENBERGER, *in* Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 1998, n. 35 ad art. 231 LP). Le préposé doit toutefois choisir le mode qui sert au mieux les intérêts des créanciers et, s'il choisit la réalisation de gré à gré, il doit obtenir l'assentiment des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP) et, pour un immeuble en particulier, donner aux créanciers l'occasion de formuler des offres supérieures (art. 256 al. 3 LP; LUSTENBERGER, *op. cit.*, n. 36 ad art. 231 LP).

2. En l'espèce, l'ancien substitut du préposé à l'Office cantonal des faillites avait choisi la réalisation de gré à gré. Au sujet de chacune des parts de société simple appartenant à chacune des sociétés en faillite, il avait envoyé une circulaire aux créanciers leur proposant la vente de gré à gré pour un prix déterminé, leur offrant la possibilité de faire une offre supérieure et les informant que leur silence vaudrait acceptation. Ces deux circulaires ont été adressées à une année d'intervalle l'une de l'autre. Ces circulaires n'indiquaient pas, et pour cause, comme le relève le préposé ad hoc, que les deux sociétés propriétaires du terrain étaient en faillite et, partant, que celui-ci pouvait être vendu en totalité et que, par conséquent, il pouvait en être retiré un prix plus élevé. Elles n'indiquaient pas non plus que la part de Y SA était vendue à un administrateur de la société, respectivement, pour la société X SA en faillite, à l'épouse de l'administrateur de la société. Enfin, le préposé ad hoc allègue que le prix du terrain offert de 32 fr. 60 est nettement inférieur au prix du marché qui se situe entre 100 et 120 fr. le m².

En procédant comme il l'a fait l'ancien substitut du préposé n'a pas respecté la règle de l'art. 231 al. 3 ch. 2 LP. Il n'a pas informé correctement les créanciers de chacune des sociétés de sorte que

ceux-ci n'ont pas été mis en mesure de faire des offres en conséquence. En outre, c'est au préposé qu'il appartient de décider de la vente de gré à gré: on ne saurait donc tirer aucun accord irrévocable à une telle vente du silence gardé par les créanciers à réception des circulaires. Enfin, la solution que l'ancien substitut envisageait viole l'art. 231 al. 3 ch. 2 LP puisque la réalisation de gré à gré n'est pas le mode de réalisation qui est le plus favorable aux créanciers. En reprenant le dossier et en refusant de procéder à la vente de gré à gré dans les termes de l'acte de vente qui lui était soumis par le notaire, le préposé ad hoc ne fait qu'exercer un devoir que lui impose la loi, soit celui de décider du mode de réalisation et de le faire au mieux des intérêts des créanciers. La solution qu'avait envisagée son prédécesseur ne le lie d'aucune manière. En effet, en matière immobilière, tant qu'un acte authentique n'a pas été signé, les parties ne sont pas liées (art. 216 al. 1 et 2 CO). La question de la nullité d'un acte authentique qui aurait été signé en violation de l'intérêt des créanciers au sens de l'art. 231 al. 3 ch. 2 LP, peut donc demeurer ouverte en l'espèce.

Il s'ensuit que la plainte doit être rejetée. Le préposé ad hoc choisira le mode de réalisation qui sert au mieux les intérêts des créanciers.