

BGE 131 III 280

Bundesgericht (BGE), 2005-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_131_III_280

FR: ATF 131 III 280

IT: DTF 131 III 280

Regeste

Regeste Verwertung im summarischen Konkursverfahren (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG); Verwertung eines kaufmännischen Unternehmens durch freihändigen Notverkauf (Art. 243 Abs. 2 und 256 Abs. 3 SchKG). Auslegung des Kaufvertrags (Art. 18 Abs. 1 OR). Ein kaufmännisches Unternehmen kann einen Vermögenswert darstellen, der schneller Wertverminderung ausgesetzt und deshalb ohne Aufschub zu verkaufen ist, sobald es zu vorteilhaften Bedingungen, die die Erhaltung der Arbeitsplätze und die Fortsetzung des Mietvertrags gewährleisten, abgetreten werden kann (E. 2). Auslegung des Kaufvertrags; Fall, bei dem die Gelegenheit, höhere Angebote zu machen, einzig den Gläubigern, und nicht jeder interessierten Person, eingeräumt worden ist (E. 3). Das Konkursamt verletzt das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben, wenn es die Durchführung eines neuen Freihandverkaufs anordnet, statt festzustellen, dass der abgeschlossene Vertrag, für den die gestellten Bedingungen erfüllt worden sind, zustande gekommen sei (E. 4).

Regeste Réalisation des actifs dans la liquidation sommaire (art. 231 al. 3 ch. 2 LP); vente de gré à gré et d'urgence d'un fonds de commerce (art. 243 al. 2 et 256 al. 3 LP). Interprétation de la convention de vente (art. 18 al. 1 CO). Un fonds de commerce peut représenter un actif soumis à dépréciation rapide et donc être vendu d'urgence lorsque se présente une occasion favorable de le remettre à un repreneur dans de bonnes conditions, sauvant des emplois et permettant la continuation du bail (consid. 2). Interprétation de la convention de vente; en l'espèce, la possibilité de faire des offres supérieures a été accordée aux créanciers seulement, non à tout intéressé (consid. 3). L'office des faillites viole son devoir d'agir de bonne foi en décidant d'organiser une nouvelle vente aux enchères privées au lieu de procéder, les conditions prévues en étant réunies, au constat du caractère définitif de la convention de vente conclue (consid. 4).

Regesto Realizzazione degli attivi nella liquidazione sommaria (art. 231 cpv. 3 n. 2 LEF); vendita a trattative private e d'urgenza di un'impresa commerciale (art. 243 cpv. 2 e 256 cpv. 3 LEF). Interpretazione del contratto di vendita (art. 18 cpv. 1 CO). Un'impresa commerciale può costituire un attivo soggetto a rapido deprezzamento e quindi essere venduta d'urgenza quando si presenta un'occasione favorevole di rimetterla in buone condizioni ad un acquirente, salvando degli impieghi e permettendo la continuazione della locazione (consid. 2). Interpretazione del contratto di vendita; in concreto la possibilità di formulare offerte superiori è stata accordata unicamente ai creditori e non a tutti gli interessati (consid. 3). L'Ufficio dei fallimenti viola il suo dovere di agire in buona fede decidendo di organizzare una nuova vendita ad un incanto privato invece di constatare, poiché le condizioni previste erano state soddisfatte, il carattere definitivo della convenzione di vendita stipulata (consid. 4).

Erwägungen

E. 2.1

La liquidation sommaire de la faillite a lieu selon les règles de la procédure ordinaire, avec toutefois des assouplissements et des simplifications. Ainsi, en règle générale, l'office ne convoque pas d'assemblée des créanciers; au besoin, il peut consulter ces derniers par voie de circulaire; il procède à la réalisation des actifs à l'expiration du délai de production au mieux des intérêts des créanciers et en observant les art. 256 al. 2 à 4 LP; les immeubles ne peuvent cependant être réalisés qu'une fois dressé l'état des charges (art. 231 al. 3 ch. 1 et 2 LP ; WALTER A. STOFFEL, *Voies d'exécution*, § 11 n° 38 ss). Dans certaines situations, l'office n'a pas à attendre l'expiration du délai pour les productions: il lui faut en effet réaliser sans retard les biens sujets à dépréciation rapide, dispendieux à conserver ou dont le dépôt occasionne des frais disproportionnés; il peut en outre ordonner la réalisation immédiate des valeurs et objets cotés en BGE 131 III 280 S. 285 bourse ou sur le marché (art. 243 al. 2 LP ; P.-R. GILLIÉRON, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, n. 42 ad art. 221 LP ; n. 21 ss ad art. 243 LP). Une réalisation d'urgence suppose l'existence de circonstances particulières justifiant de déroger au cours ordinaire de la procédure, comme la nécessité de prévenir un dommage, notamment lorsqu'il est établi que les perspectives d'une réalisation favorable d'actifs de la masse se réduisent notablement avec l'écoulement du temps, eu égard à la nature ou aux caractéristiques des biens considérés (GILLIÉRON, *op. cit.*, n. 10 ad art. 238 LP ; MARC RUSSENBERGER, *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, n. 8 ad art. 243 LP). Une réalisation anticipée peut être décidée pour des motifs économiques; ainsi, un fonds de commerce peut représenter un actif soumis à dépréciation rapide et donc être vendu d'urgence lorsque se présente une occasion favorable de le remettre à un repreneur dans de bonnes conditions, sauvant des emplois et permettant la continuation du bail (RUSSENBERGER, *loc. cit.*, n. 10 ad art. 243 LP ; GEORGES VONDER MÜHLL, *Der wirtschaftlich begründete Dringlichkeitsverkauf von Mobilien im Konkurs*, in *BISchK 1995* p. 1 ss, spéc. p. 6). Il appartient à l'office de décider librement s'il y a lieu de donner à tous les créanciers l'occasion de faire des offres avant de procéder à une vente de gré à gré (ATF 76 III 102 consid. 2). Cependant, s'il s'agit de réaliser de gré à gré des biens de valeur élevée ou des immeubles, l'occasion doit avoir été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures (art. 256 al. 3 par renvoi de l' art. 231 al. 3 ch. 2 LP ; FRANCO LORANDI, *Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, thèse St-Gall 1993, p. 321 s. et 335); selon GILLIÉRON, une telle consultation ne s'imposerait pas s'il y a urgence au sens de l' art. 243 al. 2 LP (GILLIÉRON, *op. cit.*, n. 26 in fine ad art. 243 LP); la question peut toutefois demeurer ouverte en l'espèce.

E. 2.2

Selon les constatations souveraines de la décision attaquée (art. 63 al. 2 et 81 OJ), l'office s'est trouvé confronté au problème que les biens inventoriés de la faillie risquaient fort de ne pouvoir être vendus au prix fixé par les experts de 70'009 fr. en cas de vente aux enchères publiques et lot par lot, mais que ce prix pourrait être atteint et même dépassé en cas de vente en bloc dans une perspective de reprise du commerce d'optique de la faillie; aussi a-t-il envisagé très tôt de procéder à une vente de gré à gré de BGE 131 III 280 S. 286 l'ensemble des biens se trouvant dans l'arcade de la faillie, voire à une réalisation d'urgence. L'office s'est donc décidé en faveur d'une réouverture du magasin de la faillie combinée à une vente des actifs inventoriés; à cet égard, il lui importait de ne pas laisser s'échapper une très intéressante offre - celle des recourants - formulée dans la perspective de la reprise du

fonds de commerce de la faillie. La Commission cantonale de surveillance en a déduit que l'office avait eu raison d'entrer en matière sur cette offre qui, aux termes du préambule de la convention de cession ainsi conclue par l'office, avait été retenue après examen d'autres offres n'ayant pas rempli les conditions fixées. Selon le procès-verbal d'audition de la Commission cantonale de surveillance du 6 décembre 2004, ces autres offres émanaient d'un opticien français et de D. SA, E. n'ayant alors pas encore pris contact avec l'office.

E. 2.3

Les recourants ne remettent pas en cause la décision attaquée en tant qu'elle rappelle les principes susmentionnés et les applique à la situation de fait qui vient d'être résumée. Ils la contestent uniquement en tant qu'elle interprète la convention de cession de façon contraire à la commune intention de ses signataires, soit en ce sens que la possibilité de formuler des offres supérieures n'y aurait pas été accordée qu'aux seuls créanciers, et qu'elle ordonne en conséquence l'organisation d'une vente aux enchères privées.

E. 3.1

Bien qu'elle soit un acte de droit public (ATF 106 III 79 consid. 3 et 4 et les références), la convention de cession litigieuse s'interprète selon les principes généraux de l'interprétation des contrats (arrêt 7B.167/1999 du 1^{er} novembre 1999, consid. 4). Le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la "réelle et commune intention des parties", le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des contractants n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, il recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance; ATF 122 III 118 consid. 2a; ATF 118 II 342 consid. 1a p. 344 et 345; ATF 112 II 245 consid. II/1c p. 253 et 254). Ce faisant, le juge doit partir de la lettre du contrat et tenir compte des circonstances qui ont entouré sa conclusion (ATF 127 III 444 consid. 1b; ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308; ATF 115 II 264 consid. 5a BGE 131 III 280 S. 287 p. 268; en matière de vente de gré à gré, cf. FRANCO LORANDI, op. cit., p. 68). Selon la jurisprudence, il convient de ne pas attacher une importance décisive au sens des mots, même clairs, utilisés par les parties. Il ressort de l' art. 18 al. 1 CO qu'on ne peut ériger en principe qu'en présence d'un texte clair, on doit exclure d'emblée le recours à d'autres moyens d'interprétation; même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire et indiscutable à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que la lettre ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 128 III 212 consid. 2b/bb p. 215, consid. 3c p. 221; arrêt 5C.305/2001 du 28 février 2002, consid. 4b; ATF 127 III 444 consid. 1b).

E. 3.2

C'est le 6 octobre 2004, selon les constatations de fait de la décision attaquée, que les recourants et l'office ont arrêté les conditions de la cession, l'office poursuivant dès lors dans la voie désormais empruntée d'entrer dans le bail de la faillie et de conclure une convention avec des cessionnaires ayant l'intention de rouvrir un magasin d'optique, à savoir principalement les recourants. Dans le préambule de cette convention effectivement signée le 15 octobre 2004, l'office s'est dit toutefois en devoir de "réaliser les actifs de la société faillie au mieux des intérêts des créanciers " et de " leur donner l'occasion de formuler des offres supérieures avant que des actifs importants de la masse en faillite ne

soient réalisés de gré à gré" (convention, p. 2). Il lui appartiendrait donc de communiquer, dès qu'il en aurait connaissance, l'existence d'une "plainte d'un ou plusieurs créanciers" et/ou l'existence d'une offre supérieure à compter de "l'appel aux créanciers", dans le cadre duquel "ceux-ci" seraient notamment informés de la possibilité de faire des offres supérieures (id., p. 2/3). L'art. 8 de la convention parle exclusivement de "plainte" ou "offre supérieure formulée par un créancier" (2 e par.) et considère expressément comme "enchérisseur" susceptible de participer à des enchères privées avec les cessionnaires tout "créancier" ayant formulé une offre supérieure (4 e par., let. iii en particulier). Une simple lecture de la convention litigieuse, de son préambule et de son art. 8 en particulier, permet ainsi de se convaincre que, contrairement à ce que retient la décision attaquée, la possibilité de faire des offres supérieures n'a été accordée qu'aux seuls créanciers. L'avis paru dans la Feuille d'avis officielle ne s'adressait qu'aux créanciers. BGE 131 III 280 S. 288 Au demeurant, il ne résulte pas du but poursuivi par les signataires de la convention, tel qu'il a été exposé plus haut, ou d'autres circonstances de la cause que la lettre de la convention ne restituerait pas exactement le sens de l'accord conclu. Il s'ensuit que le grief d'interprétation erronée et arbitraire de la convention de cession en cause par la Commission cantonale de surveillance est bien fondé.

E. 4

Il est constant qu'aucun des créanciers n'a formulé d'offre supérieure ou de plainte dans les délais à eux impartis par l'office. La seule plainte contre la conclusion de la convention de cession a été formée le 15 novembre 2004 par un non-créancier (D. SA). Elle a été jugée recevable par l'autorité cantonale, bien que l'intéressée ait eu connaissance de la signature de la convention le 1 er novembre 2004 déjà. Tardive, elle aurait dû être déclarée irrecevable. La plainte de D. SA a été rejetée, mais la décision de la Commission lui donne satisfaction sur le fond puisqu'elle prévoit des enchères privées. Dans sa réponse, D. SA ne soutient toutefois pas que la convention de cession violerait les art. 256 al. 3 et 231 al. 3 ch. 2 LP puisqu'elle admet que la possibilité de faire des offres supérieures doit être accordée aux créanciers, tout en n'interdisant pas qu'elle le soit aussi à des tiers. Les deux conditions stipulées à l'art. 8 de la convention de cession ayant été satisfaites, celle-ci devenait définitive et constatation devait en être faite dans les locaux de l'office, conformément à l'art. 5 in fine de la convention. Au lieu de cela, l'office a décidé de procéder à une vente aux enchères privées, ce qui constituait une violation claire des engagements pris dans la convention et consacrait du même coup une violation du devoir de l'office d'agir de bonne foi, le principe de la bonne foi étant applicable aussi en droit des poursuites et faillites (ATF 121 III 18 consid. 2b; ATF 118 III 27 consid. 3e p. 33). En tant qu'elle couvre une telle façon d'agir en recourant à une interprétation erronée et arbitraire de la convention en cause, la décision attaquée viole le droit fédéral. Les conclusions des recourants doivent par conséquent être admises.

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