

BGer 5A_1009/2025 vom 28. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_1009_2025

FR: TF 5A_1009/2025 du 28 avril 2026

IT: TF 5A_1009/2025 del 28 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Le recours est interjeté en temps utile (art. 48 al. 2 et 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF), en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance (unique) de dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recourant, qui a participé à la procédure devant la juridiction précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 150 III 408 consid. 2.4; 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 150 II 346 consid. 1.5.3; 149 III 81 consid. 1.3; 148 I 127 consid. 4.3).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 150 II 537 consid. 3.1; 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf.

supra consid. 2.1), en expliquant clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2 et les références), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des conclusions insoutenables (ATF 148 I 127 consid. 4.3; 143 IV 241 consid. 2.3.1; 142 II

433 consid. 4.4).

E. 3

L'autorité de surveillance a jugé que la plainte était tardive et irrecevable en tant qu'elle visait les conditions de vente puisqu'elle intervenait plus de dix jours après la publication de la vente et leur dépôt à l'office ainsi que plus de dix jours après que le plaignant les avait reçues par courriel de l'office. Par ailleurs, elle a rejeté la demande de restitution du délai de plainte déposée par le plaignant en raison de son état de santé, en considérant que le certificat médical produit était insuffisamment circonstancié et motivé vu les exigences élevées de l' art. 33 al. 4 LP .

S'agissant des griefs visant la réalisation des biens immobiliers, l'autorité de surveillance a d'abord relevé que seuls les griefs, exposés de faits et arguments développés dans la plainte étaient recevables. Ceux survenus ultérieurement devaient être écartés dans la mesure où ils n'étaient plus réellement en lien avec la plainte initiale, mais le résultat d'une évolution des arguments du plaignant au gré de ceux développés par l'office.

Elle a ensuite retenu que le plaignant avait bénéficié d'un temps non négligeable pour trouver des solutions permettant une réalisation au meilleur prix de ses immeubles afin d'obtenir la révocation de la faillite. Des tentatives d'assainissement avaient été entreprises qui avaient toutefois avorté. Le plaignant n'alléguait aucune circonstance, ni ne développait d'argumentation convaincante permettant de soutenir que l'office aurait saboté ces tentatives par son inaction ou son manque de réactivité. Les offres d'achat de gré à gré inabouties proposées à quelques jours de la vente n'avaient été ni ignorées, ni refusées, ni dissuadées indûment par l'office, étant précisé que le plaignant recourrait à une interprétation alambiquée des comportements des uns et des autres dans le cadre des offres d'achat de gré à gré prétendument solides, alors qu'elles avaient été articulées à la dernière minute et s'étaient révélées peu abouties, soumises à des conditions excessives ou comportant d'importantes incertitudes. Force était notamment de constater que l'accord du créancier gagiste n'aurait pas pu être obtenu s'agissant de la vente à E. _____ puisque si elle était bien parvenue à l'office, cela n'aurait été que le matin même de la vente, soit trop tard. Quant à l'offre de C. _____ SA, l'office avait retenu à raison qu'elle avait été retirée au vu des termes du courrier de D. _____ SA du 9 janvier 2025. On ne pouvait notamment reprocher à l'office d'avoir proposé à l'offrante de se présenter à la vente aux enchères, qui devait se tenir à bref délai, plutôt que de mettre sur pied une vente de gré à gré dont les modalités n'étaient pas encore bien définies. La prétendue ouverture de l'offrante à une solution de dernière minute ressemblait à une manoeuvre dilatoire, à quelques jours d'une vente aux enchères annoncée et fixée de longue date.

Sur le grief de violation de l' art. 270 LP , l'autorité de surveillance a relevé que le délai prévu pouvait être prolongé, ce qui avait été le cas en l'espèce.

En ce qui avait trait aux critiques dirigées contre les conditions de la vente, bien qu'irrecevables en raison de leur tardiveté, l'autorité de surveillance a retenu que le plaignant n'étayait pas son point de vue selon lequel le versement d'un acompte de 207'000 fr. à l'adjudication aurait été dissuasif lors de la vente, notamment en expliquant en quoi cet acompte aurait été disproportionné au vu de l'estimation des biens ou inopportun ou en citant des exemples de personnes ayant renoncé à enchérir pour cette raison. Ce grief, insuffisamment motivé était par conséquent également irrecevable pour ce motif. Quant à l'absence de mise à prix minimale, l'argumentation développée par le plaignant tombait à

faux dès lors qu'il citait des jurisprudences relatives à la poursuite en réalisation de gage inapplicables en matière de réalisation dans la faillite. Dans le cadre de cette dernière, il aurait fallu l'accord des créanciers pour fixer un tel prix. Or ils ne s'étaient pas prononcés en ce sens.

Sur la base de ces éléments, l'autorité de surveillance a rejeté la plainte, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 4

Sans citer de norme constitutionnelle, le recourant dénonce un parti pris et une violation de son droit d'être entendu, sous l'angle d'un défaut de motivation, en lien avec les affirmations de l'autorité de surveillance au sujet de sa manière de procéder. Il relève que cette autorité a souligné être interpellée sur la bonne foi de sa démarche au motif qu'il avait fait évoluer ses arguments et recouru à une interprétation alambiquée des comportements des uns et des autres dans le cadre des offres d'achat de gré à gré.

Dans la partie de l'arrêt que le recourant dénonce, l'autorité de surveillance a précisément motivé sa subsumption sur l'irrecevabilité des griefs développés postérieurement à la plainte initiale, en fonction des bases juridiques qu'elle avait précédemment exposées (cf. consid. 2.2 et 1.1.2 de l'arrêt attaqué). Néanmoins, le recourant ne s'attaque pas à cette argumentation. Il se borne à qualifier de " parti pris " la suite de la motivation, où, à titre de prémisse, l'autorité de surveillance a exprimé ses doutes quant à la bonne foi de la démarche du recourant, sans toutefois en tirer de conséquence juridique.

Force est de constater que le grief ne répond manifestement pas aux réquisits du principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF ; cf.

supra consid. 2.1) et doit être déclaré irrecevable.

E. 5

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits.

E. 5.1

Il soutient que la constatation selon laquelle C. _____ SA souhaitait retirer son offre est en contradiction avec la pièce n° 35 que l'office a produite à l'appui de ses déterminations du 26 février 2025, dont il ressort que c'est l'office qui a refusé que la vente se fasse de gré à gré et qui a imposé de formuler l'offre lors des enchères. Il ajoute qu'il ressort aussi de la réponse du 9 janvier 2025 de F. _____ que, si la situation devait évoluer d'ici le jour de la vente et que l'offre initiale formulée par C. _____ SA devait être finalement acceptée, il demandait d'être mis au courant, et des pièces nos 16 et 17 qu'il a produites que la société ne souhaitait pas participer aux enchères mais était disposée à acheter le bien avant.

Il en déduit que C. _____ SA a maintenu son offre et n'attendait qu'une acceptation de la part de l'office. En conséquence, l'office n'aurait pas dû procéder à la vente aux enchères à vil prix du 23 janvier 2025 mais à une vente de gré à gré avec cette société qui avait formulé une offre ferme avec le concours d'une gérance immobilière.

E. 5.2

En l'espèce, le recourant présente de manière totalement subjective les circonstances de l'espèce pour en déduire que l'office aurait dissuadé C. _____ SA de présenter une offre en vue de conclure une vente de gré à gré et que cette offre n'avait qu'à être acceptée. Il

ressort au contraire de la pièce n° 35 précitée que, suite à l'absence de réaction de D._____ SA aux messages téléphoniques de l'office laissés fin décembre 2024, celui-ci a alors proposé à C._____ SA le 7 janvier 2025 de formuler son offre lors des enchères qui allaient avoir lieu le 23 janvier 2025 déjà, afin qu'elle puisse néanmoins servir de prix de départ, puis que D._____ SA a répondu le 9 janvier 2025 (par son directeur F._____) que C._____ SA souhaitait par conséquent retirer son offre et se réservait la possibilité d'enchérir le jour de la vente, sans aucun autre engagement de sa part, tout en demandant d'être informée si son offre initiale devait être acceptée sans condition. Des deux pièces n° 16 et 17 que le recourant mentionne encore, pour autant que recevables, il n'en ressort aucun autre élément et elles n'impliquent en rien l'office: la première est un simple échange WhatsApp entre le recourant et la gérance et la seconde un courrier de cette gérance adressé au recourant, postérieur à la vente aux enchères, où la régie dit que C._____ SA ne voulait pas que son offre serve de base aux enchères et ne pouvait pas être présente aux enchères.

Il suit de là que le grief doit être rejeté.

E. 6

Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu sous l'angle du droit à la preuve.

Il reproche à l'autorité cantonale de n'avoir pas donné suite à son offre de preuve d'auditionner C._____ SA, soit pour elle F._____, et de n'avoir pas motivé son refus d'administrer cette preuve, alors qu'il était pertinent d'entendre la société sur les affirmations de l'office selon lesquelles elle n'aurait pas répondu à ses appels téléphoniques et retiré son offre d'achat.

En l'espèce, le recourant a fait son offre de preuve dans ses dernières déterminations du 22 mai 2025 et les parties ont été informées le 4 juin 2025 que la cause était gardée à juger. Néanmoins, l'autorité de surveillance a jugé que seuls les arguments développés dans la plainte du 3 février 2025 étaient recevables, les autres devant être écartés dans la mesure où ils n'étaient plus en lien avec cette plainte. On comprend donc de cette motivation qu'elle a jugé cette offre de preuve irrecevable en raison de sa tardiveté. Or le recourant ne s'attaque pas à cette motivation, se bornant à opposer qu'aucune suite n'avait été donnée à son offre de preuve. Au demeurant, il est patent que, au vu de la pièce n° 35 où le directeur de D._____ SA affirme que C._____ SA retire son offre, l'autorité cantonale n'aurait pas versé dans l'arbitraire en rejetant la demande d'audition d'un témoin par appréciation anticipée des preuves.

Il suit de là que le grief est irrecevable.

E. 7

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 231 al. 3 ch. 2 LP, en ce que l'office aurait manqué à son obligation de réaliser les biens au mieux des intérêts des créanciers.

Dans la mesure où il fonde sa critique sur le fait que C._____ SA n'aurait pas retiré son offre d'achat de gré à gré, son grief est irrecevable, faute d'avoir démontré l'arbitraire de l'établissement du fait contraire.

Il ne ressort pas de la décision attaquée que la faillite aurait été liquidée en la forme sommaire. Le grief semble donc déjà manquer sa cible pour ce motif.

Dans tous les cas, dans les faillites liquidées en la forme sommaire, l'office des faillites détermine selon son appréciation le mode de réalisation, vente aux enchères publiques, vente de gré à gré ou cession selon l' art. 260 LP . Il doit préserver au mieux les intérêts des créanciers. Il faut donc qu'il existe une offre concrète, dont il est probable qu'elle conduise à un meilleur résultat que la vente aux enchères ou qui soit considérée comme avantageuse (LUSTENBERGER/SCHENKER,

in Basler Kommentar, SchKG II, 3ème éd., 2021, n os 33 et 36 ad art. 231 LP).

Or en l'espèce, l'autorité de surveillance a retenu qu'on ne pouvait reprocher à l'office d'avoir proposé à l'offrante de se présenter à la vente aux enchères, qui devait se tenir à bref délai, plutôt que de mettre sur pied une vente de gré à gré dont les modalités n'étaient pas encore bien définies. Selon elle, la prétendue ouverture de l'offrante à une solution de dernière minute ressemblait à une manoeuvre dilatoire, à quelques jours d'une vente aux enchères annoncée et fixée de longue date. Contre cette motivation, le recourant se borne à soutenir que l'offre était écrite, ferme et formulée avec le concours d'une gérance, 50 jours avant la vente aux enchères. Cette critique est manifestement insuffisante pour retenir un abus du pouvoir d'appréciation des autorités de poursuite.

Il s'ensuit que le grief doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

E. 8

Le recourant se plaint de la violation de l' art. 33 al. 4 LP en lien avec la tardiveté de sa plainte contre les conditions de vente.

Il relève qu'il a produit un certificat médical attestant du fait qu'il avait été reçu en consultation et constatant qu'il présentait des problèmes psychiques qui l'avaient empêché de s'occuper de ses démarches administratives. Il ajoute qu'il a également reçu un renseignement erroné de l'office qui n'a pas d'emblée indiqué qu'il n'accepterait pas de vente de gré à gré et a bien au contraire entrepris des démarches dans ce sens avant de se raviser sans motif. Sur la base de ce renseignement, il n'avait plus aucune raison de contester les conditions de vente dans les 10 jours suite à leur dépôt.

L'argumentation du recourant ne résiste pas à l'examen: il est rappelé à titre liminaire que le délai de plainte contre les conditions de vente court du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites. Ce jour est celui indiqué dans la publication des enchères (art. 138 al. 2 ch. 2 LP), dont un exemplaire est communiqué, sous pli simple, aux intéressés (art. 139 LP ; arrêt 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1). En l'espèce les conditions de vente ont été déposées aux deux appartements du recourant le 19 novembre 2024. Or le certificat, daté du 31 janvier 2025, fait état d'une consultation le 28 janvier 2025 - soit deux mois après le dépôt des conditions de vente litigieuses et dans tous les cas cinq jours après la vente aux enchères -, et atteste de plus de "problèmes psychiques" par un médecin généraliste. À l'évidence, ce certificat ne démontre aucun empêchement non fautif au sens de l' art. 33 al. 4 LP . S'agissant du "renseignement erroné", l'argument apparaît pour le moins spécieux: les conditions de vente ont été déposées le 19 novembre 2024 et l'offre d'achat de gré à gré a été présentée le 5 décembre 2024, soit plus de 10 jours plus tard. On ne voit donc pas en quoi cette offre aurait dissuadé le recourant de former une plainte contre les conditions de vente dans le délai. En outre, l'office n'avait pas d'emblée de réticence à conclure une vente de gré à gré. Les démarches qu'il a entreprises auprès de la créancière gagiste dans ce sens le prouvent. Par ailleurs, il n'a pas refusé cette offre "sans motif", mais parce que C. _____ SA l'a retirée, après que sa représentante a laissé l'office

sans nouvelle jusqu'au 6 janvier 2025, malgré ses messages téléphoniques laissés fin décembre.

Le grief est rejeté.

L'offre d'achat de gré à gré ayant été retirée et les conditions de vente aux enchères n'ayant pas été contestées dans le délai, les autres griefs soulevés deviennent sans objet.

E. 9

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 3 LTF).

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