

## **BGer 5A\_191/2010 vom 17. Juni 2010**

Bundesgericht, 2010-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_191\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_191_2010)

FR: TF 5A\_191/2010 du 17 juin 2010

IT: TF 5A\_191/2010 del 17 giugno 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté dans le délai ( art. 100 al. 2 let. a LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite ( art. 72 al. 2 let. a LTF ) par une autorité cantonale de surveillance de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ), le recours est recevable en principe, et ce indépendamment de la valeur litigieuse ( art. 74 al. 2 let. c LTF ).

#### **E. 1.1**

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 ). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 ). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante ( art. 106 al. 2 LTF ).

#### **E. 1.2**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire ( ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5 p. 401; 135 II 145 consid. 8.1. p. 153 ) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Il incombe à la partie recourante, qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente, d'expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées ( ATF 133 IV 150 consid. 1.3, 286 consid. 1.4 et 6.2 ). Les faits nouveaux et les preuves nouvelles sont prohibés à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

#### **E. 2**

Le recourant se réfère à l'état de fait de la décision attaquée, tout en dénonçant son manque de précision et en sollicitant son complètement sur trois points: les travaux, l'expertise actuelle requise et le contrat cadre du 5 mars 2008.

### **E. 2.1**

Le recourant critique la constatation selon laquelle les travaux sont toujours en cours. Cette constatation, fautive selon lui puisque les travaux seraient terminés ou presque, serait de nature à générer des prix très inférieurs à la valeur des lots. Le recourant omet de considérer que lesdits travaux, ainsi que l'office l'a mentionné en cours de procédure sans avoir été contredit sur ce point, ne concernaient que l'enveloppe commune du bâtiment, ce qui impliquait que les adjudicataires devaient investir des sommes très importantes pour rénover les lots acquis. Il suit de là qu'une correction éventuelle du vice - portant sur une constatation qui n'a pas trait directement au lot ici en cause - ne serait pas susceptible d'influer sur le sort de la cause.

Ce grief doit donc être rejeté.

### **E. 2.2**

Les arguments concernant l'estimation du lot litigieux et la nécessité d'une expertise actuelle sont hors de propos au stade de la réalisation où se trouve la procédure de faillite en cause. Les seules constatations nécessaires et décisives à ce stade étaient, ainsi que le retient la décision attaquée, celles relatives à l'application de l'art. 256 LP. Les arguments en question auraient dû être soulevés dans le délai de l'art. 17 al. 2 LP qui a couru, pour la faillie, du jour où elle a reconnu l'inventaire, et pour les autres intéressés, du jour du dépôt de l'état de collocation avec lequel a été déposé l'inventaire indiquant l'estimation des biens à réaliser (art. 227 LP et 32 al. 2 OAOF; cf. P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 9 ad art. 227 LP), dépôt qui est intervenu en l'espèce en mars 2005 et janvier 2006.

Les constatations de l'autorité précédente n'ont donc pas à être complétées sur ce point.

### **E. 2.3**

A propos du contrat cadre du 5 mars 2008, la décision attaquée constate que le recourant n'est pas partie à cet accord, ni visé par lui, et qu'il n'a donc aucun intérêt en l'espèce au respect de cette convention librement consentie entre les créanciers gagistes, pour autant que cette convention n'ait pas été respectée. Le recourant n'explique pas en quoi l'autorité précédente aurait constaté de façon manifestement inexacte ou en violation du droit le fait qu'il n'est pas partie à l'accord en question, de sorte qu'une rectification ou un complètement de l'état de fait sur ce point n'entre pas en ligne de compte.

## **E. 3**

Le recourant invoque la violation du droit à la preuve et le déni de justice en relation avec une réquisition de production de pièces que l'autorité précédente n'a ni mentionnée ni examinée.

### **E. 3.1**

En matière d'administration et d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît à aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b p. 40; 104 Ia 381 consid. 9 p. 399 et les arrêts cités). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., en relation avec les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte de preuves pertinentes ou a opéré, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62). Le juge est par ailleurs autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves

déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve ( ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; 125 I 417 consid. 7b p. 430).

### **E. 3.2**

Au dire même du recourant, les preuves en question ont été requises à l'appui de son exposé selon lequel le lot était bradé. Appelée à intervenir à un stade de la procédure de faillite où le litige ne pouvait plus porter sur l'estimation du bien à réaliser, mais uniquement sur la question de savoir si les conditions de l' art. 256 LP étaient respectées (cf. consid. 2.2 ci-dessus), l'autorité précédente était en droit de renoncer à se déterminer sur la question - d'estimation - de savoir si la vente constituait un bradage. Elle n'a donc pas violé le droit à la preuve, ni commis un déni de justice en refusant implicitement de faire droit à une réquisition de production de pièces non pertinentes.

### **E. 3.3**

Ecartées en instance cantonale, ces pièces ne sauraient être présentées ou faire l'objet d'une réquisition de production en instance fédérale en vertu de l' art. 99 al. 1 LTF .

### **E. 4**

Le grief d'arbitraire, motivé par le fait que la décision attaquée « refuse l'expertise requise et nécessaire qui permettait de prouver le bradage invoqué », doit être rejeté pour les mêmes motifs. Il s'apparente d'ailleurs à une critique appellatoire, irrecevable comme telle ( ATF 133 III 589 consid. 2 p. 591/592).

### **E. 5**

Selon le recourant, la lecture du dossier ne permettrait pas de constater que les créanciers gagistes auraient donné leur assentiment au sens de l' art. 256 al. 2 LP .

La décision attaquée retient comme établie par les pièces du dossier l'existence d'un assentiment des deux créancières gagistes. C'est là une question de fait qui lie le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ). Faute par le recourant d'expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, il n'est pas possible au Tribunal fédéral de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4).

### **E. 6**

Le recourant voit une violation de l' art. 256 al. 3 LP dans le fait que la décision attaquée a tenu pour raisonnable le délai de 8 jours laissé en l'occurrence aux créanciers pour formuler une offre supérieure. Compte tenu du week-end, il n'aurait disposé que de 6 jours ouvrables.

Le délai fixé par l'office dans la circulaire qu'il adresse aux créanciers, en les invitant à formuler une offre supérieure ( art. 256 al. 3 LP ), n'est pas un délai strict. Un tel délai sert surtout à garantir la sécurité juridique en limitant clairement, dans l'intérêt de tous les participants à la procédure de faillite, la durée pendant laquelle les créanciers peuvent faire des offres supérieures; mais l'administration de la faillite peut prendre en considération, dans l'intérêt des créanciers, une offre supérieure faite après l'écoulement du délai (arrêt 7B.280/2001 du 7 janvier 2002, consid. 2a et les références citées). Au vu de cette jurisprudence, l'autorité précédente a considéré que le délai de 8 jours laissé par l'office aux créanciers pour formuler une offre supérieure était raisonnable, la prise en considération, le

cas échéant, d'une offre formulée hors délai n'étant pas exclue et un tel délai permettant largement à un créancier de déterminer si ses liquidités sont suffisantes, obtenir un accord bancaire éventuel, formuler une offre et verser les fonds.

Le recourant ne démontre pas en quoi cette conclusion serait contraire au droit ou arbitraire. Il se contente de prétendre qu'elle le serait et d'affirmer qu'« un délai si court n'est pas conforme aux usages et à la pratique légale en [la] matière », sans développer son argument.

#### **E. 7**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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