

BGer 5A_388/2024 vom 1. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_388_2024

FR: TF 5A_388/2024 du 1 octobre 2024

IT: TF 5A_388/2024 del 1 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue dans le cadre d'une procédure de faillite, soit en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF en lien avec l' art. 19 LP), par une autorité cantonale de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La voie du recours en matière civile est ainsi ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (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. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). 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 par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

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 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF ; cf.

supra consid. 2.1). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1).

E. 3

L'autorité de surveillance a tout d'abord jugé que les enchères s'étaient déroulées conformément à l' art. 60 ORFI et aux conditions générales de vente. Selon elle, l'office n'avait notamment pas à vérifier avant la troisième criée que l'enchérisseur était à même de verser le montant requis de l'avance et le fait que ce mode de procéder serait inopportun relevait de la critique des conditions générales de vente, que le plaignant n'avait pas remises

en cause. Quant aux conséquences du non-versement de l'avance par C. _____ SA, l'office avait également respecté la teneur de l' art. 60 ORFI et des conditions générales en reprenant les enchères au niveau de l'offre immédiatement inférieure, soit celle du plaignant à 6'100'000 fr. Le grief de violation de l' art. 60 ORFI et des conditions générales de vente par l'office dans l'organisation et la conduite des enchères n'était par conséquent pas fondé. Précisant encore que l'office n'était pas compétent pour annuler la vente ou pour écarter des offres sur la base de soupçons de manipulation des enchères, elle a conclu que les critiques du plaignant contre la manière dont l'office avait conduit les enchères étaient infondées et qu'il n'y avait pas lieu d'en envisager l'annulation en application de l' art. 132a LP .

Ensuite, examinant si les conditions de l' art. 230 CO étaient remplies pour annuler la vente, l'autorité de surveillance a retenu que les trois indices allégués par le plaignant ne suffisaient pas à démontrer les manoeuvres dolosives de C. _____ SA entachant la vente. La tentative de cette société d'acquérir le bien immobilier de gré à gré avant la vente aux enchères était inexistante et, dans tous les cas, ne permettait pas de déduire une quelconque volonté frauduleuse. Quant aux contacts entre la société et le fils du défunt pendant la vente, il était difficile de construire l'hypothèse d'une entente illicite en vue de manoeuvres destinées à influencer la vente au détriment du plaignant, sur la base d'une simple impression générée chez ce dernier par ce contact. Enfin, s'agissant du défaut de paiement de l'avance requise entre la troisième criée et l'adjudication, il n'était pas significatif, le plaignant ne donnant aucune indication sur les raisons du non-paiement de l'avance requise par C. _____ SA, lequel pourrait découler du fait qu'elle ne s'était pas munie des moyens de paiement idoines par ignorance des conditions générales de vente. L'autorité de surveillance a conclu que la plainte était ainsi insuffisamment étayée pour conduire à une annulation de la vente sur la base des seuls allégués et offres de preuve très restreints du plaignant, dont on pouvait attendre qu'il déploie une argumentation et des moyens substantiels en vue d'atteindre le but recherché. Elle a ajouté que l'existence d'une manipulation du prix d'adjudication était peu probable au vu du prix atteint qui était inférieur à l'estimation de l'immeuble retenue par l'office.

E. 4

Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu et de déni de justice (art. 29 al. 2 Cst.). Il soutient que l'autorité cantonale n'a pas traité ses griefs d'abus de droit et de violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire.

En l'espèce, l'autorité de surveillance a motivé sa décision en exposant que l'office avait respecté tant l' art. 60 ORFI que les conditions générales de vente en reprenant les enchères au niveau de l'offre immédiatement inférieure et que les manoeuvres dolosives de C. _____ SA n'étaient pas démontrées. Or, telles sont précisément les arguments que le recourant a soulevés dans son grief consacré à l'abus de droit. Par ailleurs, en considérant que l'office avait agi conformément à l' art. 60 ORFI , l'autorité de surveillance a, a fortiori , jugé qu'il n'avait pas appliqué arbitrairement cette norme, étant précisé que ce grief est sans pertinence, la cognition de l'autorité de surveillance dans l'application du droit étant entière.

Il suit de là que le grief de violation de l' art. 29 al. 2 Cst. est manifestement infondé, dans la faible mesure de sa recevabilité.

E. 5

Le recourant se plaint de la violation de l' art. 9 Cst. dans l'établissement des faits.

E. 5.1

Il soutient que l'autorité de surveillance a omis de manière inexplicable de retenir que C._____ SA n'avait pas le droit de participer aux enchères, puisqu'elle était d'emblée incapable d'honorer l'obligation de fournir l'acompte exigé par les conditions de vente, ce qu'elle savait pertinemment, que les conditions générales de vente avaient été lues aux participants avant le début des enchères, comme cela ressort de la pièce n° 1 jointe à sa plainte, et que C._____ SA n'avait jamais réellement souhaité acquérir l'immeuble puisqu'elle ne le pouvait pas alors que seuls cette société et lui-même s'étaient disputés l'immeuble de la 15

ème à la 98

ème criées, ce qui avait conduit à faire passer le prix de vente de 4'300'000 fr. à 6'105'000 fr.

E. 5.2

En l'espèce, contrairement à ce que soutient le recourant, il ressort des faits tels qu'établis dans la décision attaquée que C._____ SA n'a pas été en mesure de verser l'acompte, que cette obligation figurait dans les conditions générales de vente qui étaient accessibles et que, après une offre du recourant à 4'300'000 fr., seule C._____ SA a continué d'enchérir contre lui 42 fois jusqu'au montant de 6'105'000 fr. Le fait que les conditions générales auraient été lues ne ressort certes pas de la décision attaquée mais, même à supposer que cette omission constituerait un vice, elle n'influerait pas sur le sort de la cause. En effet, c'est l'absence de preuve quant aux raisons qui ont amené C._____ SA à ne pas payer l'avance qui est apparu décisif pour l'autorité de surveillance. Or, la connaissance des conditions générales de vente ne démontre aucune volonté dolosive de la part de C._____ SA malgré le fait qu'elle n'a effectivement pas payé l'avance requise (cf.

infra consid. 7.3). Au demeurant, il ne ressort pas de la plainte du recourant qu'il a allégué ce fait, de sorte qu'il est forclos à invoquer le grief d'arbitraire contre l'arrêt attaqué (cf. art. 75 al. 1 LTF ; ATF 143 III 290 consid. 1.1).

En réalité, le recourant critique, sous ce couvert, l'appréciation des preuves qui a conduit les juges précédents à nier l'existence de manoeuvres dolosives perpétrées par C._____ SA. Il ne taxe pas clairement cette appréciation d'arbitraire et, surtout, tente simplement d'imposer sa propre lecture des indices recueillis. La recevabilité d'une telle critique est sujette à caution. Quoi qu'il en soit, on cherchera en vain une trace d'arbitraire dans l'appréciation précitée, étant rappelé que cette sanction ne découle pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (cf.

supra consid. 2.2).

Il suit de là que le grief doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 6

Le recourant se plaint de la violation des art. 60 al. 2 ORFI et 126 LP.

E. 6.1

Il soutient que l'intégralité des offres de C._____ SA, ou au moins toutes celles dépassant la somme de 4'300'000 fr., auraient dû être considérées comme nulles et non avenues car tout le bloc d'enchères des criées 15 à 98 était vicié compte tenu de l'incapacité

de C. _____ SA de payer l'acompte prévu dans les conditions générales de vente. Selon lui, le but desdites conditions générales de vente (art. 14 al. 3) et de l'art. 60 al. 2 ORFI consiste à éviter que le processus des enchères ne soit biaisé par des offres émanant d'un enchérisseur incapable de s'exécuter dès le début. Or, l'interprétation de l'autorité de surveillance de la notion d'offre " immédiatement inférieure " l'a contraint à acquérir le bien à un montant supérieur de 1'800'000 fr. du prix auquel l'enchère aurait dû lui être adjugée.

E. 6.2.1

Lorsque les biens immobiliers de la masse en faillite sont réalisés aux enchères publiques (art. 256 al. 1 LP), l'administration de la faillite arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, en vue d'obtenir le produit de réalisation le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers comme dans celui du débiteur (art. 134 al. 1 LP ; ATF 132 III 212 consid. 3.1.5; 126 III 33 consid. 3). Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339 consid. 4a). Leur contenu est défini par les art. 135 ss LP , 45 ss ORFI et par les formulaires obligatoires ORFI 13 P et 13 F (arrêt 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2).

Ces conditions restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office, où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2

cum 259 LP). En revanche, il n'existe aucune disposition de droit fédéral qui impose à l'administration de la faillite la lecture de ces conditions (arrêt 7B.130/2004 du 17 août 2004 consid. 3), de sorte que celle-ci est libre de décider si les conditions doivent être lues en entier, en partie ou pas du tout. Le directeur des enchères doit toutefois veiller et s'assurer que les conditions de vente sont connues de tous les intéressés et qu'il n'y a pas de confusion à cet égard. Il doit expliquer les conditions de vente particulières (HÄBERLIN/WINKLER, in Kurzkomentar VZG, 2

ème éd., 2024, n° 5 ad art. 60 ORFI).

Les conditions générales de vente peuvent faire l'objet d'une plainte (art. 17 LP), notamment au motif qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux (ATF 128 I 206 consid. 5.1; arrêt 5A_464/2023 précité consid. 3.1.2). Sont légitimés à contester les conditions de vente ceux à qui un exemplaire de leur publication a été notifié, conformément à l'art. 139 LP (arrêt 7B.103/2001 du 4 juillet 2001 consid. 2a). En revanche, un simple intéressé à participer aux enchères ne l'est pas. Quant à l'adjudicataire, il ne peut pas contester celles-ci s'il les a tacitement acceptées en participant à la vente. S'il n'est pas d'accord avec ces conditions, il lui est loisible de ne pas enchérir. Les conditions générales de vente constituent pour l'adjudicataire la base de son engagement: s'il enchérit, c'est sur la base de ces conditions; il ne peut pas refuser un paiement que les conditions de vente prévoiraient en plus du prix d'adjudication (ATF 123 III 406 consid. 3; 109 III 107 consid. 2; arrêts 5A_651/2015 du 25 janvier 2016 consid. 4.1.1, publié

in SJ 2016 I p. 241; 5A_54/2008 du 30 avril 2008 consid. 3.1; 7B.136/2004 du 17 août 2004 consid. 4).

L'adjudication est une décision qui peut faire l'objet d'une plainte (art. 17 LP ; ATF 128 III 198 consid. 3a; arrêt 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1).

E. 6.2.2

L'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant (art. 258 al. 1 LP).

L'administration de la faillite est tenue de proclamer immédiatement l'adjudication en faveur de l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée (art. 60 al. 1 ORFI). Si le paiement n'est pas effectué dans le délai, l'adjudication est révoquée et l'administration de la faillite ordonne immédiatement de nouvelles enchères (art. 143 al. 1

cum 259 LP).

Au vu de la nature juridique et des spécificités de la procédure d'enchères - l'issue de la procédure devant être publique -, les règles générales sur la conclusion du contrat et en particulier celles concernant l'offre et son acceptation (art. 3 ss CO) ne sauraient être appliquées, même pas par analogie. L' art. 231 CO , selon lequel l'enchérisseur est lié par son offre dans les termes des conditions de vente (al. 1) et que, à défaut d'une clause contraire, il est délié si une surenchère est faite ou si son offre n'est pas acceptée immédiatement après les criées ordinaires (al. 2), renvoie au droit de l'exécution forcée, notamment aux dispositions sur les conditions d'enchères (art. 134 ss LP ; ATF 128 III 198 consid. 3a).

Or, selon l' art. 45 al. 1 let . e ORFI, dans le cas où c'est lors de la vente même que le paiement en espèces doit être effectué ou que les sûretés doivent être fournies, les conditions porteront que l'adjudication est subordonnée au paiement des espèces ou à la prestation des sûretés et que par conséquent tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication. Par ailleurs, aux termes de l' art. 60 al. 2 ORFI , si les conditions de vente exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble ne sera adjugé qu'après que le paiement ou les sûretés auront été fournis; à ce défaut, les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure sera à nouveau créée trois fois et l'immeuble sera adjugé, s'il n'est pas fait une offre supérieure.

Ainsi, il ressort de ces règles que, si la dernière offre est irrecevable parce que l'acompte ou la garantie ne sont pas versés immédiatement, la vente aux enchères n'est pas interrompue. L'offre immédiatement inférieure est à nouveau créée trois fois et le bien est adjugé s'il n'est pas fait d'offre supérieure. La question de savoir si le deuxième enchérisseur le plus élevé reste lié par son offre jusqu'à ce que l'offre la plus élevée soit exécutée ou qu'il soit ensuite surenchéri par un autre enchérisseur semble controversée (cf. entre autres,

pro : BETTSCHART,

in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 11 ad art. 126 LP ; FRANKEL,

in OFK OR Kommentar, 4

ème éd., 2023, n° 2 ad art. 231 CO ;

contra : BERNHEIM/KÄNZIG,

in KUKO SchKG, 2

ème éd., 2014, n° 6 ad art. 142a LP ; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 159-270, 2001, n° 15 ad art. 259 LP ;

HÄBERLIN/WINKLER,

op. cit. , n° 11 ad art. 60 ORFI). Il n'y a pas lieu de se saisir de cette question. En effet, il est unanimement admis que l'office peut dans tous les cas prévoir une telle clause dans les conditions générales de vente. Or, en l'occurrence non seulement cette clause figure dans les conditions générales de vente, qui reprennent au demeurant tel quel le formulaire ORFI 13 F obligatoire, mais le recourant ne prétend pas non plus avoir requis d'être délié de son offre durant les enchères.

E. 6.3

En l'espèce, c'est à raison que l'autorité de surveillance a considéré que les enchères se sont déroulées conformément aux conditions générales de vente, qui elles-mêmes correspondent aux réquisits des art. 45 al. 1 let . e et 60 al. 2 ORFI. Les conséquences de ce système qui conduit à ce qu'un enchérisseur se voit adjudger l'immeuble à un montant supérieur à celui qu'il aurait dû offrir si un concurrent, qui se révèle en fin de compte incapable de prêter une avance, n'était pas intervenu, étaient transparentes et connues du recourant. Celui-ci n'était certes pas légitimé à attaquer les conditions générales de vente mais il était libre de cesser de surenchérir s'il ne voulait pas courir le risque de ces conséquences, qui s'est réalisé en l'occurrence, ou s'il estimait que les enchères devenaient trop élevées. Le point de vue du recourant sur le sens qu'il faudrait donner à la notion d'offre immédiatement inférieure, soit la dernière avant toutes celles faites par l'enchérisseur défaillant, ne trouve aucun appui dans le système des enchères forcées prévu par la LP et l'ORFI. Notamment, les conditions générales de vente visent à obtenir le meilleur prix pour le débiteur et les créanciers, et non pour les enchérisseurs. L'argumentation qu'il développe sur le prix de l'adjudication qui serait artificiellement élevé relève en réalité de l' art. 230 CO , qui est le moyen de protection des enchérisseurs.

Il suit de là que le grief de violation des art. 60 ORFI et 126 LP doit être rejeté.

E. 7

Le recourant se plaint de la violation de l' art. 230 CO . Il reproche en substance à l'autorité de surveillance d'avoir retenu qu'il n'avait pas démontré les manoeuvres entachant la vente aux enchères.

E. 7.1

Il soutient qu'il ressort du dossier que C. _____ SA a participé à la vente aux enchères tout en sachant qu'elle n'était pas en droit de le faire puisqu'elle n'était pas en mesure de payer l'acompte demandé, que toutes les criées de C. _____ SA étaient partant inopérantes, que C. _____ SA connaissait parfaitement les conditions générales de vente, qui ont été publiées avant la vente et ont encore été lues à tous les enchérisseurs, que, alors que le prix avait atteint 4'300'000 fr., C. _____ SA s'est mise à surenchérir seule, à 42 reprises, aux criées du seul recourant, sans intervention d'aucun autre enchérisseur, jusqu'à ce que le prix atteigne 6'105'000 fr., et qu'elle a remporté les enchères sans avoir les moyens de payer l'acompte avec pour conséquence qu'il a été contraint d'acquérir le bien à 6'100'000 fr. au lieu de 4'300'000 fr. en raison des offres irrecevables de C. _____ SA. Il affirme que ce procédé qui a provoqué un prix surfait est manifestement contraire aux bonnes moeurs et tombe sous le coup de l' art. 230 CO . Il considère que le fait que le prix de vente soit demeuré en dessous de l'estimation de l'office ou que les motifs précis ayant poussé C. _____ SA à agir comme elle l'a fait n'aient pas pu être déterminés ne doivent pas empêcher l'application de l' art. 230 CO .

E. 7.2

Aux termes de l' art. 230 CO , les enchères dont le résultat a été altéré par des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs peuvent être attaquées, dans les dix jours, par tout intéressé (al. 1). Dans les enchères forcées, l'action est portée devant l'autorité de surveillance en matière de poursuites et de faillite; dans les autres cas, devant le juge (al. 2). La violation alléguée de l' art. 230 al. 1 CO doit l'être dans les dix jours dès la connaissance du vice auprès de l'autorité de surveillance (arrêt 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.4).

Cette disposition protège les participants à une vente aux enchères contre une distorsion importante de la concurrence. Il est interdit d'influencer la concurrence de manière déloyale, c'est-à-dire par tromperie ou de toute autre manière contraire à la bonne foi (ATF 109 II 123 consid. 2b; arrêt; cf. aussi arrêt 5A_464/2023 précité consid. 3.1.1).

E. 7.3

En l'espèce, en tant que le recourant prétend que C. _____ SA n'était pas en droit de participer aux enchères et que toutes ses offres auraient dû être écartées, il reprend sa critique sur l'application des art. 60 al. 2 ORFI et 126 LP qui a déjà été écartée.

Pour le reste, sa critique relève en réalité des faits et le recourant n'invoque, ni

a fortiori ne démontre le moindre arbitraire dans l'établissement de ceux-ci. L'autorité de surveillance a considéré les indices qu'il allègue insuffisants pour retenir l'existence de manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs. A cet égard, le fait que C. _____ SA connaissait ou non la clause selon laquelle elle devait payer une avance n'est pas décisif. Contrairement à ce que soutient le recourant, ce qui l'est réside précisément dans la qualification du comportement de cette société, qui doit relever de la manoeuvre illicite ou contraire aux moeurs, soit notamment un comportement destiné à tromper les autres enchérisseurs. Le fait de ne pas payer l'avance n'est manifestement pas suffisant, les art. 45 et 60 ORFI envisageant même expressément cette hypothèse pour retenir que les enchères doivent alors être continuées. Or, le recourant n'avance aucun argument pour faire appliquer l' art. 230 CO . Comme l'a relevé l'autorité de surveillance, les raisons du non-paiement de l'avance ne sont pas connues, de sorte que la simple négligence est envisageable. En outre, le fait que C. _____ SA ait été la seule à surenchérir contre le recourant n'apporte pas d'éclairage différent à cet égard, étant donné que, faute d'élément supplémentaire, notamment un accord entre C. _____ SA et les membres de la succession répudiée visant à faire monter artificiellement le prix, il ne suggère aucune volonté de tromper.

Il suit de là que le grief du recourant est irrecevable.

E. 8

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. 1 et 3 LTF).

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