

GE_GERICHTE A/2014/2009 vom 22. März 2004

GE Cour de justice, 2004-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2014_2009

FR: GE_GERICHTE A/2014/2009 du 22 mars 2004

IT: GE_GERICHTE A/2014/2009 del 22 marzo 2004

Regeste

Vente de gré à gré. | La vente de gré à gré d'un immeuble est soumise à l'approbation des créanciers gagistes, tout en offrant la possibilité aux créanciers de faire une offre supérieure. Un délai de 12 jours pour ce faire est raisonnable. Plainte rejetée. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt | LP.256

Erwägungen

E. 1

La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). Elle est donc recevable. 2.a. En matière de faillite, les biens appartenant à la masse sont réalisés par les soins de l'administration aux enchères publiques ou de gré à gré si les créanciers le jugent préférable (art. 256 al. 1 LP). Les biens sur lesquels il existe des droits de gage ne peuvent être réalisés de gré à gré qu'avec l'assentiment des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP). Les biens de valeur élevée et les immeubles ne sont réalisés de gré à gré que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures (art. 256 al. 3 LP). Lorsque la liquidation sommaire de la faillite a été ordonnée comme en l'espèce (art. 231 al. 1 LP), l'Office procède à la réalisation 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 pouvant être réalisés qu'une fois l'état des charges dressé (art. 231 al. 3 ch. 2 LP ; art. 128 ORFI). Ainsi, en matière de faillite, la vente de gré à gré ne dépend pas, comme dans la saisie, de conditions matérielles, mais de la décision des créanciers ou, en cas de liquidation sommaire, de l'administration de la faillite, toutefois sous réserve de restrictions. 2.b. Depuis le 1^{er} novembre 2002, date d'entrée en vigueur de la LaLP révisée par les modifications des 21 septembre 2001 et 21 février 2002 (ROLG 2002 p. 428), le législateur cantonal a précisé que dans tous les cas où le choix du mode de réalisation appartient à l'Office, les réalisations d'actifs doivent en principe être entreprises dans le cadre de ventes aux enchères publiques, ajoutant que lorsque l'Office dispose d'une ou plusieurs offres atteignant au moins la valeur du marché des actifs à réaliser aux dires de professionnels compétents et dans les cas prévus par la LP, des ventes aux enchères restreintes ou des ventes de gré à gré peuvent être mises sur pied après accord du préposé, dont la décision doit être communiquée pour information à la Commission de céans (art. 7 LaLP). 2.c. La vente de gré à gré d'un bien grevé de gage, tel un immeuble, est soumis à l'approbation de chacun des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP), accord qui peut être express ou tacite (CR-LP ad art. 256 n° 12). 2.d. Selon l'art. 256 al. 3 LP, applicable également en procédure sommaire (art. 231 al. 3 ch. 2 LP), une vente de gré à gré ne peut intervenir, s'agissant de biens de valeur élevée et d'immeubles, que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures. Ils doivent

bénéficier d'un délai raisonnable pour se déterminer (CR-LP ad art. 256 n° 13). La loi ne prévoit pas qu'un dossier détaillé soit joint à la circulaire, le créancier intéressé ayant toujours la possibilité d'examiner le dossier à l'Office, voire d'en demander copie. 3.a. En l'espèce, la Commission de céans se permet de constater qu'un lourd contentieux divise les parties et que bons nombres de leurs allégués s'égarent hors de l'offre de preuve, soit de la question de l'application correcte de la loi et plus particulièrement de l'art. 256 LP, dans le cadre d'une vente de gré à gré d'une part de copropriété par étage. La présente décision se limitera ainsi uniquement à trancher cette question. Il ressort des pièces du dossier que l'Office est en possession de l'accord de B _____ SA selon courrier du 1^{er} avril 2009 à la Fondation de valorisation ainsi que de l'accord de cette dernière selon courrier à l'Office du 9 avril 2009, respectant ainsi les conditions de l'art. 256 al. 2 LP, contrairement à ce que soutient le plaignant. 3.b. La possibilité de faire une offre supérieure a été offerte aux créanciers selon circulaire du 27 mai 2009 (art. 256 al. 3 LP), ceux-ci ayant un délai de 12 jours (date de réception du plaignant le 28 mai 2009 et délai pour formuler une offre, le 8 juin 2009) pour la formuler et déposer 25% de ce montant sur le compte de l'Office, ce dernier précisant " qu'en cas de pluralité d'offres, il sera procédé à une vente aux enchères" . Reste à examiner si ce délai n'est pas raisonnable comme le soutient le plaignant. Selon un arrêt du Tribunal fédéral, chambre des poursuites et faillites 7B.69/2005 du 10 juin 2005, le Tribunal fédéral a estimé (cons. 3.2), s'agissant d'un délai de 10 jours laissé aux créanciers pour formuler une offre supérieure, que " 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; l'administration de la faillite peut prendre en considération, dans l'intérêt des créanciers, une offre supérieure faite après l'écoulement de ce délai (arrêt 7B.280/2001 du 7 janvier 2002, consid. 2a; Franco Lorandi, *Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, thèse St-Gall 1994, p. 337; Fritzsche/Walder, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, vol. II, 3e éd., § 51 n. 5; RSJ 1980, p. 334) ". Ainsi, le délai de 12 jours laissé par l'Office aux créanciers pour formuler une offre supérieure doit donc être qualifié de raisonnable au vu de la jurisprudence ci-dessus, n'excluant pas pour l'Office de prendre en considération le cas échéant une offre formulée hors délai. Quant au délai proprement dit, un délai de 10 voire 12 jours pour un créancier intéressé est largement suffisant pour qu'il détermine si ses liquidités sont suffisantes, obtenir un accord de principe quant à un éventuel financement par une banque puis pour formuler une offre et pour verser les fonds, soit le 25% du montant offert. 3.c. La plaignante estime que ce lot, soit un bureau de 84 m², vendu 750'000 fr., est bradé. A presque 9'000 fr. le m² de surface, pour un immeuble en piètre état d'entretien et sans les fonds pour sa rénovation, il est difficile objectivement de prétendre être face à une vente à un prix totalement sous-évalué, même au niveau du marché genevois et que les prix du marché n'auraient pas été respectés. Si tel était réellement le cas, il va sans dire que d'autres créanciers, tel le plaignant, se seraient précipités pour faire des offres supérieures, ce qui n'est allégué par aucune des parties et ne semble donc pas avoir été le cas. La plaignante oublie simplement que si le mode de réalisation n'était pas la vente de gré à gré, l'Office aurait procédé à une vente aux enchères au plus offrant (art. 229 al. 3 CO), ce qui aurait conduit, d'expérience, à adjuger ce bien très certainement à un prix bien inférieur, ce dont le plaignant a pleine conscience, si l'on se réfère à son courrier du 22 mars 2000 à la BCGe produit sous pièce 6 du plaignant. 3.d. Quant à annuler cette vente du fait qu'elle violerait le processus de commercialisation approuvé par les créanciers gagistes le 5 mars 2008, la Commission de céans constate que la plaignante n'est pas partie ni visée par cet

accord et partant, n'a aucun intérêt en l'espèce au respect de cette convention, pour autant que cette convention n'ait pas été respectée. Ce grief est dès lors irrecevable, faute d'intérêt pour agir du plaignant.

E. 4

Manifestement infondée, la plainte sera rejetée dans la mesure de sa recevabilité. * * * * *
PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN
SECTION : A la forme : Déclare partiellement recevable la plainte formée le 8 juin 2009
par M. C._____ contre la circulaire du 27 mai 2009 dans le cadre de la faillite n° 2004
000XXX J/OFA1. Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes autres
conclusions. Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M.
Philipp GANZONI, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance :
Paulette DORMAN Philippe GUNTZ Greffière : Président : La présente décision est
communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres
parties par la greffière le

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