

GE_GERICHTE A/3490/2010 vom 17. März 2011

GE Cour de justice, 2011-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3490_2010

FR: GE_GERICHTE A/3490/2010 du 17 mars 2011

IT: GE_GERICHTE A/3490/2010 del 17 marzo 2011

Regeste

Vente de gré à gré d'un immeuble; cession de créance. | Vente de gré à gré - information aux créanciers. Autorisation du créancier gagiste. Effet du passage de la liquidation sommaire à la liquidation ordinaire. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt | LP.256

Erwägungen

E. 1

La présente plainte a été formée auprès de l'Autorité de céans, compétente pour statuer sur une mesure de l'Office sujette à plainte (art. 17 LP; art. 125 al. 2 et 126 al. 2 litt. c) LOJ ; art. 6 al. 3, 7 al. 1 et 9 LaLP), par une créancière dans la faillite ayant qualité pour agir par cette voie dans les dix jours après celui où elle a eu connaissance de la mesure attaquée (art. 17 al. 2 LP). Cette plainte sera donc déclarée recevable.

E. 2

La plaignante fait valoir qu'elle n'a pas donné son accord aux ventes de gré à gré des lots de la PPE XXX n os XX, XX, et XX reportées par l'Office des 13 et 16 septembre 2010 aux 17 et 18 octobre 2010, ni qu'elle a été informée de leurs conditions, alors qu'elle est devenue le 27 septembre 2010, la créancière gagiste de la faillie, pour avoir repris la créance de BSI SA contre M. B._____ qui est garantie par la remise en nantissement par la faillie - dont ce débiteur était alors l'administrateur - d'une cédula hypothécaire grevant l'actif immobilier de ladite faillie.

E. 2.1

Lorsque la liquidation sommaire de la faillite a été ordonnée (art. 231 al. 1 LP), l'Office procède, à l'expiration du délai de production, à la réalisation de ses actifs 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). 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). S'ils choisissent la vente de gré à gré d'un bien grevé de gage, tel un immeuble, cette vente est soumise 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). Enfin, les biens de valeur élevée et les immeubles ne sont réalisés de gré à gré que si l'occasion a été donnée aux créanciers, par circulaire de l'Office, de formuler des offres supérieures (art. 256 al. 3 LP), cette disposition étant également applicable en procédure de liquidation sommaire (art. 231 al. 3 ch. 2 LP). Les créanciers doivent aussi bénéficier d'un délai raisonnable pour se déterminer (CR-LP ad art. 256 n° 13) mais la loi ne prévoit pas qu'un dossier détaillé soit joint à la circulaire, le créancier intéressé ayant toujours la possibilité de le consulter auprès de l'Office. Au demeurant, le passage du mode de la liquidation sommaire à celui de la liquidation ordinaire

de la faillite ne déploie pas d'effet rétroactif (ATF 30 I 215 ; ATF 113 III 135).

E. 2.2

En l'espèce, les circulaires adressées aux créanciers de la faillie, y compris à BSI SA, respectivement les 30 juin 2009 et 4 février 2010, remontent à une époque à laquelle la présente faillite était encore liquidée selon la procédure sommaire, de sorte que les règles de ce mode de liquidation leur étaient applicables. Le Tribunal fédéral, comme l'ancienne Commission ont eu, à plusieurs reprises - sur recours de M. B._____ - l'occasion de rappeler ce qui précède, dans le cadre de leurs précédentes décisions relatives à ces circulaires, de même qu'ils ont définitivement confirmé leur validité et le fait qu'elles avaient été diffusées dans les formes et avec les délais requis aux créanciers de la faillie (DCSO/141/10 du 4 mars 2010 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_190/2010 du 17 juin 2010 ; DCSO/250/10 du 22 mai 2010 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_427/2010 du 9 août 2010). Ces décisions, qui s'appliquaient alors à M. B._____, agissant alors comme créancier chirographaire de la faillie admis à l'état de collocation en 3^{ème} classe, étaient également applicables mutatis mutandis à BSI SA, autre créancière à l'époque de la faillie. Il est aussi rappelé, comme l'a déjà fait l'ancienne Commission, que la vente aux enchères privée des lots de PPE litigieux, faisant l'objet de la présente plainte, qui avait été appointée par l'Office en septembre 2010, puis reportée en octobre 2010, n'était que la concrétisation de ces circulaires, dont elles devaient appliquer les conditions annoncées aux créanciers. De même, les instances cantonale et fédérale précitées ont-elles clairement retenu que BSI SA avait valablement donné son accord de créancière gagiste, spécifiquement prévu par l'art. 256 al. 2 LP, d'abord le 5 mars 2008, puis l'avait confirmé le 25 juin 2008, au mode de réalisation, soit de gré à gré par l'Office, des lots en PPE formant les actifs de la masse. La présente Autorité n'a dès lors pas à entrer à nouveau en matière sur ces divers points, définitivement réglés en ce qui concerne BSI SA également. En revanche, elle doit souligner que le passage du mode de liquidation sommaire à celui de liquidation ordinaire de la présente faillite, le 21 juin 2010 n'ayant pas eu d'effet rétroactif, toutes ces décisions prises et tous ces accords donnés à l'Office par BSI SA sous l'empire du mode de liquidation sommaire, sans qu'une assemblée générale des créanciers ait été convoquée à ces fins, restent valables au-delà du 21 juin 2010 et jusqu'à la fin de la liquidation par voie ordinaire actuellement en cours depuis cette date.

2.3.1. Ce qui précède est confirmé sous l'angle des règles sur la cession de créance. La cession d'une créance garantie par un gage ("Pfandforderung") provoque le transfert, ex lege, du gage, en tant que droit accessoire (art. 170 al. 1 CO; ATF 105 II 186 ; 80 II 109). Plus précisément, l'art. 170 al. 1 CO prévoit que la cession de créance comprend les droits de préférence et autres droits accessoires, sauf ceux qui sont inséparables de la personne du cédant. Selon la jurisprudence, ce n'est que dans des circonstances particulières qu'on peut céder tout un rapport de droit, c'est-à-dire l'ensemble des droits et obligations d'une des personnes qui y sont intéressées; les droits formateurs, notamment le droit d'invalider un contrat pour vice du consentement ou de le ratifier (art. 31 CO), liés comme tels au rapport de droit restent en effet, en principe, au cédant (ATF 84 II 355 consid. 3, JdT 1959 I 198, not. 203/204; Engel, Traité des obligations en droit suisse, Berne 1997, p. 879; Schmidlin, Berner Kommentar, 1995, n. 76 ss ad art. 31 CO).

2.3.2. Ainsi, en l'espèce, seule BSI SA pourrait, cas échéant, invalider pour vices du consentement - qui resteraient encore à démontrer - les différents accords de principe et particuliers qu'elle a donnés à l'Office au sujet des ventes de gré à gré litigieuses avant le 27 septembre 2010, date de la cession de sa créance à la plaignante.

E. 2.4

Il découle de l'ensemble ce qui précède que les conclusions de la plaignante exigeant la convocation d'une assemblée générale des créanciers pour décider, selon les règles de la liquidation ordinaire, des ventes de gré à gré des lots n°s X, XX, XX et XX, doivent être rejetées. Il en va de même pour ses conclusions visant à obliger l'Office de lui demander son accord écrit à ces ventes, en qualité de nouvelle créancière gagiste en 2^{ème} rang, et de lui donner l'occasion de formuler des offres supérieures à celles formulées par les acheteurs intéressés, dont il y a d'ailleurs tout lieu de penser qu'ils sont susceptibles d'y avoir renoncé, probablement au préjudice de la masse, vu le temps écoulé depuis la formulation de ces offres du fait des procédures judiciaires en série intentées contre ces ventes de gré à gré.

E. 3

3.1. Le droit de gage mobilier permet au créancier gagiste de faire réaliser une chose mobilière ou un droit afin d'être désintéressé ; le nantissement implique que le constituant se dessaisisse de la chose grevée ; que le créancier n'ait pas la maîtrise effective de la chose est sans importance ; elle peut être remise par le constituant à un tiers détenteur (ATF 123 III 367 ; ATF 102 Ia 229 - JT 1978 II 49).

E. 3.2

En l'espèce, la plaignante est uniquement bénéficiaire d'un droit de gage mobilier, ce qui ne lui permet, en premier lieu, pas de requérir l'inscription prévue par l'article 66 al. 2 ORF, visant un droit de gage immobilier. En outre, la cédule hypothécaire en second rang en question, grevant l'actif immobilier de la faillie, avait été remise en nantissement par cette dernière à BSI SA, la précédente créancière de M. B. _____ et dont la plaignante a repris la créance, exclusivement à titre de garantie du remboursement du prêt concédé par la première au second. Si cette garantie a bien été cédée avec ladite créance par BSI SA à la plaignante (art. 170 CO), il n'en découle toutefois pas que cette dernière a acquis un quelconque droit de propriété sur la cédule en question, lui permettant d'en exiger la remise par le tiers notaire qui la détient pour le compte de l'administration de la faillite de A. _____ SA. Il en découle que c'est à bon droit que l'Office a refusé d'autoriser ce tiers notaire à remettre à la plaignante la cédule hypothécaire visée. La plainte sera également rejetée sur ce point.

E. 4

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 litt. a et 62 al. 2 OELP). * * * * * PAR CES MOTIFS, L'Autorité de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 14 octobre 2010 par I. _____ SA dans le cadre de la faillite n° 2004 000xxx/OFA1. Au fond : Rejette cette plainte. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente ; Madame Valérie CARERA et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s ; Madame Paulette DORMAN, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Paulette DORMAN Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par l'Autorité de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art.

119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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