



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2999/2019-CS

DCSO/493/19

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 7 NOVEMBRE 2019

Plainte 17 LP (A/2999/2019-CS) formée en date du 21 août 2019 par A_____,
comparant en personne.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du
à :

- A_____
route _____
_____ (GE).
 - **Office cantonal des faillites.**
-

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement du 12 novembre 2018, faisant suite à la commination de faillite du 26 février 2018 et à la poursuite n° 1_____ requise par la caisse-maladie B_____ SA, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de A_____.
- b.** Lors de l'établissement de l'inventaire des biens du failli, l'Office cantonal des faillites (ci-après: l'Office) a répertorié comme seul actif revêtant de la valeur un bien immobilier, soit une part de copropriété (40/100) portant sur la parcelle n° 2_____ de la Commune de C_____ (GE).
- La valeur de la propriété entière était estimée à l'080'000 fr., selon un rapport établi par D_____, architecte, le 5 novembre 2018.
- c.** L'inventaire a été soumis à A_____ le 25 mars 2019, lequel a indiqué à l'Office contester le montant de 432'000 fr. retenu au titre d'estimation de sa part de copropriété, la propriété (entière) valant selon lui environ 3'000'000 fr.
- d.** L'Office a alors confié à un second architecte, E_____, le soin de déterminer la valeur de la propriété. Celui-ci a retenu une valeur d'estimation de 1'500'000 fr. (rapport du 1^{er} avril 2019).
- e.** Par jugement du 8 avril 2019, le Tribunal de première instance a ordonné la liquidation de la faillite en la forme sommaire. Le délai pour les productions a été fixé au 12 mai 2019 et l'état de collocation a été déposé le 15 juillet 2019, pour un montant total de créances admises de l'134'262 fr. 45, dont une créance de 51'489 fr. 32 "*en paiement pour les cotisations paritaires impayées par la société F_____ Sàrl, selon décision en réparation du dommage du 24 août 2017*" et des créances d'impôts de l'Administration fiscale cantonale. L'état de collocation n'a pas été contesté et est entré en force.
- f.** Les 9 et 11 avril 2019, G_____, propriétaire de l'autre partie de la parcelle n° 2_____ de la Commune de C_____ (GE), a informé l'Office de son intérêt à acquérir de gré à gré la part de copropriété du failli. Elle a fait parvenir à l'Office son offre chiffrée le 7 mai 2019, laquelle se montait à 142'000 fr.
- g.** Le 13 août 2019, l'Office a consulté les créanciers au sujet de l'offre de G_____, qu'il préavisait favorablement. En retenant comme valeur du bien immobilier entier la valeur moyenne résultant des estimations effectuées par les deux architectes, soit 1'325'000 fr., la part du failli, de 40/100, était estimée à 530'000 fr. La dette hypothécaire grevant l'immeuble s'élevant à 970'000 fr., il convenait de retrancher la part de la dette à la charge du failli, soit 388'000 fr., pour aboutir à 142'000 fr.
- h.** Le même jour, l'Office a communiqué à A_____ une copie de l'avis de consultation des créanciers.
- i.** Le 27 août 2019, l'Office a procédé à la vente de gré à gré, en faveur de G_____, de l'immeuble appartenant à A_____.

j. Selon le registre du commerce de Genève, A_____, de H_____ (GE) à C_____ (GE), était associé dans la société en nom collectif "I_____", créé le 1^{er} juin 2016 et radiée le 12 juin 2018. Ses parts dans cette société ont été portées à l'inventaire (valeur 1 fr.).

- B. a. Par acte daté du 18 août 2019, posté le 21 août 2019, A_____ a formé une plainte auprès de la Chambre de surveillance contre la valeur de la parcelle retenue dans le cadre de la vente de gré à gré. Le prix ratifié par l'Office était dérisoire et A_____ regrettait que ce dernier n'ait pas tenu compte des estimations qu'il avait lui-même transmises, aux termes desquelles la propriété valait entre 2.8 et 3 millions de francs suisses. A_____ relevait par ailleurs que d'après un avocat qu'il avait consulté, il n'était pas sujet personnellement à la poursuite par voie de faillite. De plus, une partie de ses dettes n'auraient pas été recouvrables par voie de faillite, s'agissant "*de créances de droit public au sens de l'art. 43 OP*".

A_____, qui a complété sa plainte par pli daté du 18 août 2019, posté le 2 septembre 2019, a mis en doute le procédé de consultation de l'Office auprès des créanciers sur la valeur de la propriété. Il a produit deux estimations immobilières, d'octobre 2016 et d'août 2019, établies par J_____ et K_____, mentionnant une valeur de la propriété de 2'800'000 fr. à 3'000'000 fr. respectivement de 2'300'000 fr.

- b. Dans son rapport du 7 octobre 2019, l'Office a conclu au rejet de la plainte, dans la mesure où il avait respecté les conditions légales relatives à la vente de gré à gré d'un immeuble dans la procédure de faillite.

S'agissant de la valeur du bien, l'Office a relevé qu'il s'était fondé sur deux rapports, qu'il avait notamment tenu compte du fait que la parcelle était située en zone agricole et de ce qu'une part de 40/100 d'un immeuble était plus difficile à vendre qu'une propriété entière, ce qui avait une influence sur le prix.

- c. Par courrier du 11 octobre 2019, les parties ont été informées de ce que l'instruction de la cause était close.

EN DROIT

1. 1.1.1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office des faillites – ou d'autres organes de l'exécution forcée – qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

1.1.2 La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

Le délai de plainte est un délai péremptoire et son observation une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office par l'autorité de surveillance (ATF 102 III 127, JdT 1978 II 44; GILLIÉRON, Commentaire LP, n. 222-223 ad art. 17).

La plainte est toutefois recevable après l'expiration du délai de l'art. 17 al. 2 LP lorsque le plaignant fait valoir la nullité d'un acte de poursuite que les autorités de surveillance auraient dû examiner d'office en ayant connaissance de l'état de fait (art. 22 al. 1 LP; B1SchK 1989 p. 13). Une mesure est nulle, au sens de l'art. 22 al. 1 LP, si elle viole des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure.

2. 2.1. Dans un premier moyen, le plaignant allègue qu'il ne serait pas soumis à la procédure de faillite et que certaines créances inscrites à l'état de collocation ne seraient recouvrables que par voie de saisie.

2.2. Dans la mesure où les dispositions régissant le mode de continuation de la poursuite ordinaire sont édictées dans l'intérêt public et dans celui de tiers ne participant pas à la procédure (RIGOT, in CR LP, 2005, Dallèves/Foëx/Jeandin [éd.], n° 8 ad art. 39 LP et références citées), leur violation entraîne la nullité des mesures et décisions qu'elle entache, telles la notification d'une commination de faillite à un débiteur soumis à la poursuite par voie de saisie (ATF 120 III 105 consid. 1).

Par conséquent, la plainte est recevable, même si elle a été déposée bien au-delà du délai de dix jours à compter de la notification de la commination de la faillite.

2.3.1. La poursuite se continue par voie de faillite lorsque le débiteur est inscrit au Registre du commerce en l'une ou l'autre des qualités énumérées exhaustivement à l'art. 39 LP, en particulier en qualité « d'associé dans une société en nom collectif (art. 554 CO) » (art. 39 al. 1 ch. 2 LP). Les personnes physiques assujetties à la poursuite par voie de faillite en raison de leur inscription audit registre y sont soumises pour l'ensemble de leurs dettes, tant privées que commerciales ; elles répondent de ces dettes sur l'entier de leur patrimoine (GILLIÉRON, Commentaire, ad art. 39 n° 25).

2.3.2. Aux termes de l'art. 43 LP, la poursuite par voie de faillite est exclue notamment pour le recouvrement d'impôts, de primes de l'assurance-accidents obligatoire et des contributions périodiques d'entretien découlant du droit de la famille.

Si l'exécution par voie de faillite est exclue pour les créances qui entrent dans la définition de l'art. 43 LP, cette disposition n'interdit pas à son titulaire d'intervenir dans la faillite ouverte à la réquisition d'un autre créancier (O. CHOLLET, Les créances et les prétentions du droit des assurances sociales dans la poursuite et la faillite, JdT 2011 II p. 25 ss, p. 34).

2.3.3. En l'espèce, à la date de la commination de faillite, le 26 février 2018, le plaignant était inscrit au registre du commerce en tant qu'associé dans la société

en nom collectif I_____. Il était de ce fait sujet à la poursuite par voie de faillite (art. 39 al. 1 ch. 2 LP).

Pour ce qui est de la créance qui est l'origine de la commination de faillite, il s'agit d'une prétention de l'assurance-maladie, laquelle ne tombe pas dans le champ d'application de l'art. 43 LP.

Aussi, c'est à raison que la poursuite a été continuée par la voie de faillite. Le fait que des créanciers visés par l'art. 43 LP aient par la suite, compte tenu de l'ouverture de la faillite, annoncé leurs prétentions à l'Office, lequel les a inscrites à l'état de collocation, n'est pas critiquable.

3. Le plaignant se plaint principalement de l'estimation faite par l'Office de sa part de copropriété.

3.1.1. Lorsque la faillite est liquidée en la forme sommaire - comme c'est le cas en l'espèce -, l'office doit procéder à l'établissement de l'inventaire des biens du failli (art. 221 al. 1 et 231 LP et art. 25 ss OAOF). A cet effet, il lui incombe d'interroger le failli, personne physique, ou, s'il s'agit d'une société, les associés ou organes de celle-ci (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nos 11 et 17 ad art. 221 LP), de même que tous les tiers qui détiennent des biens du failli ou contre qui le failli a des créances (GILLIÉRON, op. cit., n° 18 ad art. 221 LP). L'office doit porter à l'inventaire et estimer tous les droits patrimoniaux dont le failli était ou pouvait être titulaire au moment de la déclaration de faillite (GILLIÉRON, op. cit., n° 35 ad art. 221 LP).

3.1.2. Une fois l'inventaire dressé, l'office le soumet au failli et invite celui-ci à déclarer s'il le reconnaît exact et complet, la réponse du failli devant être transcrite dans l'inventaire et signée par lui (art. 228 LP et 29 al. 3 et 4 OAOF). Pour le failli, cette déclaration fait courir le délai de plainte à l'autorité de surveillance contre toutes les mesures de l'office, notamment celles relatives à l'estimation et à la façon dont il y a été procédé (arrêts du Tribunal fédéral 5A_256/2012 du 26 juin 2012 consid. 5.1 et les références; 5A_543/2011 du 14 novembre 2011 consid. 2.1, publié in: Pra, 2012 52 360, consid. 2).

3.1.3 De même que la vente aux enchères forcées, la vente de gré à gré prévue par l'art. 256 LP peut être attaquée par la voie d'une plainte à l'autorité de surveillance (art. 132a al. 1 LP, applicable par analogie par renvoi de l'art. 259 LP; ATF 106 III consid. 4).

Est nulle l'adjudication qui est opérée en violation d'une règle essentielle de la procédure de réalisation établie dans l'intérêt public (cf. par exemple ATF 117 III 39 consid. 4; 97 III 89 consid. 6). En revanche, une estimation inexacte des actifs réalisés doit en principe être contestée au moment où cette estimation est communiquée et ne peut donc fonder une nullité de l'adjudication (arrêt du Tribunal fédéral 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2.3).

3.1.4. En l'espèce, dans le délai de plainte de dix jours, le plaignant n'a pas contesté l'inventaire, qui lui a été soumis le 25 mars 2019. La recevabilité de la plainte en tant qu'elle porte sur l'estimation de la parcelle semble ainsi douteuse.

Cela étant, il ressort du dossier qu'à la date du 25 mars 2019, l'Office avait ordonné l'établissement d'une évaluation de la parcelle, de sorte que le plaignant pouvait penser que l'estimation mentionnée dans l'inventaire était susceptible d'être revue à la hausse, ce qui a d'ailleurs eu lieu, l'Office, nanti des rapports de deux architectes, ayant en définitive retenu une valeur moyenne. Par ailleurs, l'on ignore si le montant finalement validé par l'Office, de 530'000 fr., a été communiqué au plaignant avant l'envoi du courrier du 13 août 2019 relatif à la procédure de consultation des créanciers dans le cadre de la vente de gré à gré.

En tout état de cause, la question du respect du délai de plainte souffre de rester indécise, la plainte devant quoiqu'il en soit être rejetée pour les motifs qui suivent.

3.2.1. Lorsque la faillite est liquidée en la forme sommaire, l'Office, à l'expiration du délai de production, procède à la réalisation des biens appartenant à la masse au mieux des intérêts des créanciers et en observant les dispositions de l'art. 256 al. 2 à 4 LP (art. 231 al. 3 ch. 2 LP).

Le mode normal de réalisation des biens de la masse est la vente aux enchères. L'Office peut toutefois décider – selon sa libre appréciation et sans qu'une consultation des créanciers soit nécessaire (art. 231 al. 3 ch. 2 LP), à moins qu'il ne s'agisse d'un bien de valeur élevée ou d'un immeuble (art. 256 al. 3 LP) – de réaliser un actif par une vente de gré à gré (VOUILLOZ, CR LP, n° 33 ad art. 231 LP). La décision de réaliser un bien par vente de gré à gré ne peut être prise qu'en présence d'une offre concrète et suppose que l'on puisse prévoir qu'une réalisation par vente aux enchères ne déboucherait pas sur un résultat plus favorable aux créanciers (ATF 87 III 111 cons. 3b).

Aux termes de l'art. 256 al. 3 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.

3.2.2. En l'espèce, l'Office a procédé conformément à la loi. Il a d'abord estimé le bien, dressé l'inventaire, puis a envisagé la vente de gré à gré, compte tenu du fait qu'il avait reçu une offre concrète de la part du copropriétaire de l'immeuble. Il a ensuite consulté les créanciers et leur a imparti un délai pour formuler une offre supérieure.

En ce qui concerne la valeur du bien, l'Office a retenu la valeur moyenne résultant des rapports en sa possession, ce qui n'est pas critiquable. Les deux estimations fournies par le plaignant, établies par des courtiers immobiliers, dans une démarche commerciale, ne permettent pas de mettre en doute l'approche de l'Office, qui s'est fondé sur des estimations effectuées par des architectes, dont les conclusions sont complètes et motivées. D'ailleurs, les arguments de l'Office selon lesquels il fallait tenir compte du fait que la parcelle était sise en zone agricole et

qu'il était plus difficile de trouver un acquéreur pour une part de 40/100, alors que les estimations concernent le bien entier, sont pertinents.

Enfin, l'offre reçue par l'Office en vue de la vente de gré à gré a été soumise aux créanciers, lesquels n'ont pas présenté d'offre supérieure.

Dans ces conditions, l'examen du dossier permet de retenir que la procédure d'estimation et de réalisation de la parcelle s'est déroulée conformément aux règles applicables en la matière.

Il s'ensuit que la plainte doit être rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

- 4.** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 21 août 2019 par A_____ contre la procédure d'estimation et de vente de gré à gré dans la faillite 3_____, portant sur la part de copropriété de 40/100 afférente à la parcelle n° 2_____ de la Commune de C_____ (GE).

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Georges ZUFFEREY et Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Sylvie SCHNEWLIN

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 la Chambre 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.