

Arrêt du Tribunal fédéral du 17. juin 2010.

Tribunal fédéral

5A_190/2010

Arrêt du 17 juin 2010 IIe Cour de droit civil

Mmes et M. les Juges Hohl, Présidente, Escher et Herrmann. Greffier: M. Fellay.

X. _____, représenté par Me Albert J. Graf, avocat, recourant,

contre

Masse en faillite de la Société Anonyme Y. _____, en liquidation, intimée.

procédure de faillite, vente de gré à gré,

recours contre la décision n° 141/10 de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève du 4 mars 2010.

Faits:

A. Par jugement du 22 mars 2004, le Tribunal de première instance du canton de Genève a prononcé la faillite de la Société Anonyme Y. _____ en liquidation, société administrée par X. _____ et dont le but était de posséder, pour le compte de ses actionnaires, l'ensemble des parts de copropriété par étages de l'immeuble sis à A. _____. La liquidation de cette faillite a lieu en la forme sommaire.

L'état de collocation a été publié une première fois le 9 mars 2005, puis, après une procédure de contestation, le 11 janvier 2006. Il mentionne, sous la rubrique "productions tardives 3ème classe", une créance de l'administrateur de la faillie d'un montant de 1'223'444 fr. 85 en capital et intérêts.

D'importants travaux de réhabilitation et de rénovation ont été entrepris grâce à des fonds avancés par la Fondation Z. _____, avec comme objectif de permettre une meilleure réalisation de l'actif immobilier. Ces travaux sont toujours en cours. Au dire de l'administrateur, "ils sont aujourd'hui terminés ou presque complètement terminés".

Un premier lot de 10 biens a été mis sur le marché avec l'accord des créanciers gagistes, ce qui a permis d'évaluer le mode de réalisation des autres lots, éventuellement de définir, selon le vœu des créanciers gagistes, un prix minimum de départ en cas de réalisation forcée. Une circulaire a été adressée par courrier recommandé du 23 mai 2008 à tous les créanciers colloqués, dont l'administrateur de la faillie, leur offrant la possibilité de se déterminer et de proposer un montant supérieur. Dans cette hypothèse, le créancier proposant un montant supérieur aurait été convoqué à une séance d'enchères privées. Bien qu'ayant reçu cette circulaire, l'administrateur n'a pas manifesté d'intérêt pour l'un de ces lots.

B. B.a Par courrier du 27 mai 2009, l'office a soumis aux créanciers et donc à l'administrateur de la faillie une offre de gré à gré pour le "lot PPE 727 N° 63 représentant 12/1000ème de la parcelle de base avec droit exclusif sur le lot N° 10.05 du plan, appartement au 8ème étage - balcon". Cet appartement, utilisé comme bureau par l'administrateur, était estimé à l'inventaire pour 360'000 fr. et le montant de l'offre s'élevait à 750'000 fr. Un délai au 8 juin 2009 a été imparti aux créanciers intéressés pour formuler une offre supérieure et déposer le 25% du montant de celle-ci sur le compte de l'office.

Tenant cette procédure de consultation pour arbitraire et violant tous les délais légaux, l'administrateur a déposé plainte et conclu à ce qu'elle soit déclarée nulle, voire annulée, à ce qu'une expertise neutre, juste et actuelle du bien immobilier concerné soit ordonnée et à ce que les ventes soient bloquées jusqu'à la fin des travaux de rénovation de l'immeuble, afin d'obtenir le meilleur prix. Par décision du 3 septembre 2009, la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève a rejeté la plainte.

Le recours en matière civile interjeté par l'administrateur auprès du Tribunal fédéral a été rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, par arrêt 5A_619/2009 du 4 janvier 2010.

B.b L'office a également adressé aux créanciers une circulaire relative à des offres de vente de gré à gré des lots PPE suivants:

- feuillets PPE 727 n°s 4 et 5 avec un droit exclusif sur unités d'étage 2.04 et 2.05 du plan, locaux au rez-de-chaussée estimés chacun à 40'000 fr., non compris le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble, l'offre de la Communauté des copropriétaires de l'immeuble s'élevant pour ces deux lots à 150'000 fr;
- feuillet PPE 727 n° 6 avec un droit exclusif sur unité d'étage 2.06 du plan, bureau au rez-de-chaussée estimé à 100'000 fr., non compris le budget proportionnel de 46'288 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble, l'offre acheminée par la Fondation Z._____, mais émanant d'un auteur inconnu, s'élevant à 210'000 fr.;
- feuillet PPE 727 n° 12 avec un droit exclusif sur unité d'étage 2.12 du plan, box-garage au rez-de-chaussée estimé à 40'000 fr., non compris le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble, l'offre d'un auteur non connu s'élevant à 120'000 fr.;
- feuillet PPE 727 n° 13 avec un droit exclusif sur unité d'étage n° 2.13 du plan, box-garage au rez-de-chaussée estimé à 40'000 fr., non compris le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble, l'offre d'un auteur non connu s'élevant à 120'000 fr.; - feuillet PPE 727 n° 20 avec un droit exclusif sur unité d'étage n° 3.04, appartement de 5,5 pièces, balcon, terrasse au 1er étage, estimé à 380'000 fr., non compris le budget proportionnel de 231'440 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble, l'offre des époux B._____ s'élevant à 1'100'000 fr.

Cette circulaire, datée du 30 juin 2009, invitait les créanciers à faire connaître leur avis jusqu'au 10 juillet 2009 et leur offrait la possibilité de formuler une offre supérieure moyennant versement de la somme proposée à l'office dans le même délai.

L'administrateur a également déposé plainte, le 10 juillet 2009, contre cette procédure de consultation, concluant derechef à ce que celle-ci soit déclarée nulle, voire annulée et à ce qu'une expertise neutre, juste et actuelle des biens immobiliers concernés soit ordonnée. Il demandait en outre qu'il soit constaté que les prix avalisés par le chargé de faillite "sont trop bas et ne correspondent pas aux prix du marché" et que l'office, respectivement son chargé de faillite, soient invités à respecter l'art. 256 al. 1 et 3 LP et sommés "d'intégrer le créancier, ultime bénéficiaire et ayant droit, (l'administrateur) qui s'oppose à toute vente bradée non conforme au prix d'expertise au sens de l'art. 143bLP, de sorte qu'une nouvelle expertise indispensable est requise en urgence".

L'office s'est référé pour l'essentiel au rapport fourni dans la cause mentionnée sous lettre Ba ci-dessus et a conclu au rejet de la plainte. Autorisé à répliquer, l'administrateur a, par écriture du 1er octobre 2009, contesté à nouveau la manière dont étaient valorisés les lots et a sollicité la récusation du chargé de faillite.

La cause a ensuite été suspendue, avec l'accord des parties, jusqu'à la décision du Tribunal fédéral du 4 janvier 2010. Par écritures des 1er et 15 février 2010, l'office et l'administrateur ont persisté dans leurs conclusions.

B.c Par décision du 4 mars 2010, la Commission cantonale de surveillance a rejeté la plainte du 10 juillet 2009 dans la mesure de sa recevabilité, en bref pour les motifs suivants: les conditions de l'art. 256 al. 2 et 3 LP étaient remplies dès lors que les deux créancières gagistes avaient donné leur accord et que la possibilité de faire une offre supérieure avait été offerte aux créanciers dans un délai - de 8, 10 voire 12 jours - qui devait être considéré comme largement suffisant; cela étant, la commission n'avait pas à se prononcer sur le grief de bradage des lots; quant à la demande de récusation, un lourd contentieux opposait les parties et le fait que le chargé de faillite ait réagi à des attaques personnelles, des allégations l'accusant de manque de diligence, d'arbitraire ou de déloyauté, en sortant parfois du cadre strict de la procédure en cause dans ses rapports pour se défendre, ne pouvait être constitutif d'opinion préconçue au sens de l'art. 10 al. 1 ch. 4 LP et d'obligation de sa part de se récuser dans un dossier aussi difficile et complexe.

C. Le 15 mars 2010, l'administrateur a déposé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, assorti d'une requête d'effet suspensif et reprenant pour l'essentiel les chefs de conclusions formulés en instance cantonale. Le recourant invoque l'établissement inexact des faits (art. 97LTF), la violation du droit à la preuve, l'arbitraire, le déni de justice, la violation de l'art. 256 al. 2 et 3 LP, et fait grief à l'autorité précédente d'avoir statué ultra petita.

Le dépôt d'une réponse n'a pas été requis.

L'effet suspensif a été attribué au recours par ordonnance présidentielle du 30 avril 2010.

Considérant en droit:

1. 1.1 Interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) et la forme (art. 42LTF) 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. 90LTF) 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).

1.2 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).

1.3 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. 95LTF (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).

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.

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 devraient 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 aux lots ici en cause - ne serait pas susceptible d'influer sur le sort de la cause. Au demeurant, les estimations mentionnées dans les offres de vente de gré à gré ont toutes été majorées d'un montant proportionnel aux travaux de réfection de l'immeuble. Ce grief doit donc être rejeté.

2.2 Les arguments concernant l'estimation des lots 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. 256LP. 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. 227LP et 32 al. 2 OAO; 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.

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.

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.

3.1 En matière d'administration et d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît là 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. 9Cst., 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).

3.2 Au dire même du recourant, les preuves en question ont été requises à l'appui de son exposé selon lequel les lots étaient bradés. Appelée à intervenir à un stade de la procédure de faillite où le litige ne pouvait plus porter sur l'estimation des biens à réaliser, mais uniquement sur la question de savoir si les conditions de l'art. 256LP 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.

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.

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).

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).

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.

7. Enfin, se prévalant de ce qu'il n'a pris aucune conclusion en récusation dans sa plainte du 10 juillet 2009, le recourant reproche à l'autorité précédente d'avoir statué ultra petita en traitant la question. Ce grief est manifestement mal fondé, voire abusif, dès lors que le recourant a expressément requis la récusation du chargé de faillite dans ses écritures des 1er octobre 2009 et 15 février 2010.

8. 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.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge du recourant.
3. Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève.

Lausanne, le 17 juin 2010

Au nom de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Le Greffier:

Hohl Fellay