



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00, F +41 26 304 15 01
www.fr.ch/tc

105 2016 96

Arrêt du 24 octobre 2016

Chambre des poursuites et faillites

Composition

Vice-Présidente :

Dina Beti

Greffière :

Manon Progin

Parties

A. _____, plaignante

contre

l'Office cantonal des faillites, autorité intimée

Objet

ORFI

Plainte du 7 octobre 2016 contre la vente immobilière du
6 octobre 2016 réalisée par l'Office cantonal des faillites

considérant en fait

A. A. _____ et C. _____ se sont mariés en 1999. Ils ont acquis un immeuble, situé sur les parcelles bbb RF et ddd RF de la commune de E. _____, dont ils étaient copropriétaires et sur lequel figure une dette hypothécaire de CHF 5'700'00.- dont ils sont co-responsables. Ils se sont séparés en juillet 2013.

La société F. _____, exercée en raison individuelle par A. _____, a été mise en faillite le 25 août 2015.

A. _____ et C. _____ ont par la suite entrepris de vendre leur maison. Celle-ci a été estimée entre CHF 1'200'000.- et CHF 1'400'000.-. G. _____ SA a fait une offre à hauteur de CHF 1'280'000.-. C. _____ s'est opposé à la vente de l'immeuble à G. _____ SA.

B. Le 3 octobre 2016, G. _____ SA a dès lors fait une proposition formelle à A. _____, transmise également à l'Office cantonal des faillites, par laquelle il proposait de racheter la masse en faillite de A. _____, soit uniquement les parts en copropriété de celle-ci, pour un montant de CHF 625'000.-, dans le but que cette dernière puisse défendre ses droits financiers dans cette affaire et ne plus être liée à la vente ou, plus précisément, à l'Office cantonal de faillites, par le fait qu'elle leur devait ce montant. G. _____ SA a par la suite augmenté son offre à CHF 640'000.- afin de couvrir le montant des dettes de A. _____ ainsi que les frais de procédure, permettant même à cette dernière de réaliser un petit bénéfice sur cette vente.

Par courrier du 5 octobre 2016, l'Office cantonal des faillites a rejeté l'offre de G. _____ SA, au motif que dans le cas de l'achat de la seule part de copropriété de la faillie, le paiement de l'intégralité des créances garanties par gage serait supporté par A. _____, alors qu'en cas de vente de l'immeuble entier, ces créances seraient payées par les deux propriétaires. Ses intérêts seraient dès lors lésés, puisqu'elle aurait dû de la sorte assumer l'entier des dettes garanties par gage sur l'immeuble, dettes pour lesquelles elle est responsable solidairement avec C. _____.

Le 5 octobre 2016, A. _____ s'est présentée à l'Office cantonal des faillites, accompagnée de H. _____, représentant la société G. _____ SA. La faillie a indiqué que H. _____ était prêt à payer les CHF 640'000.- qui permettraient de couvrir tous les créanciers et ainsi révoquer la faillite. L'Office cantonal des faillites a à nouveau refusée la proposition, en raison du fait qu'elle est intervenue tardivement, soit moins de 24 heures avant la vente et qu'elle lésait les intérêts de la faillie.

C. Le 6 octobre 2016, l'immeuble a été vendu à la société I. _____ Sàrl à l'Etude de Me Buchmann pour la somme de CHF 1'110'000.-. Il a été convenu que la société I. _____ Sàrl verserait à Me Buchmann un acompte de CHF 110'000.- valant dédite d'ici au 14 octobre 2016 et le solde du prix de vente le 14 novembre 2016, faute de quoi la vente serait nulle.

L'acompte n'ayant pas été versé par l'acquéreuse, la vente de l'immeuble a été déclarée nulle et non avenue par l'Office cantonal des faillites.

en droit

1. a) Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 al. 1 LP). Conformément à l'art. 5 de la loi du 12 février 2015 d'application de la législation fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LALP; RSF 28.1), le Tribunal cantonal est l'autorité de surveillance des offices des poursuites et de l'Office des faillites. La plainte doit être déposée dans les dix jours dès celui où la plaignante a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

b) En l'espèce, la vente a été conclue le 6 octobre 2016. Partant, sa plainte du 7 octobre 2016 a été déposée en temps utile. La plainte est motivée et conclut à l'annulation de la vente forcée de l'immeuble. Partant, elle est recevable en la forme.

2. La vente du 6 octobre 2016 portant sur l'immeuble était soumise à la condition que la société I. _____ Sàrl s'acquitte d'un acompte de CHF 110'000.- d'ici le 14 octobre 2016. Cet acompte n'ayant pas été versé, la vente est nulle. Ceci n'est pas contesté. Ainsi force est de constater que la plainte est devenue sans objet. Il convient d'en prendre acte et de rayer la cause du rôle, sans entrer sur le fond.

La plaignante aura ainsi l'occasion de faire valoir une nouvelle fois ses arguments quant au fond auprès de l'Office cantonal des faillites, si ce dernier devait procéder à nouveau à la vente de l'immeuble.

3. Selon l'art. 45 de la loi fribourgeoise sur la justice du 31 mai 2010 (LJ ; RSF 130.1), en procédure civile et administrative et en dérogation à l'article 44, le Président ou la Présidente de la Cour statue comme juge unique sur la radiation du rôle des procédures devenues sans objet ou achevées par un retrait du recours. Il ou elle peut confier cette tâche à un ou une autre Juge (art. 45 al. 2 LJ).

4. Conformément à l'art. 61 al. 2 let. a de l'ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 23 septembre 1996 (OELP; RS 281.35), la présente décision est rendue sans frais.

Il n'est pas alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

la Vice-Présidente arrête:

- I. La plainte du 7 octobre 2016 contre la vente immobilière du 6 octobre 2016 réalisée par l'Office cantonal des faillites est **sans objet**.

Partant, la cause est rayée du rôle.

Il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens.

- II. Communication.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 24 octobre 2016/mpr

La Vice-Présidente

La Greffière