

**CHAMBRE DES POURSUITES ET FAILLITES**

**3 juillet 2007**

La Cour, vu la plainte déposée le 14 mai 2007 par la

X, représentée par Me \_\_\_\_\_

à l'encontre de la décision d'adjudication prise le 3 mai 2007 par

**l'OFFICE CANTONAL DES FAILLITES**

[ vente aux enchères – art. 108 ORFI ]

---

vu les pièces du dossier d'où ressortent les faits suivants :

A. Y est décédé le \_\_\_\_\_. Il était propriétaire des immeubles correspondant aux art. 299, 319, 310, 321, 322, 323, 326, 328, 329, 330 et 331 du registre foncier de la commune de \_\_\_\_\_. Sa succession a été répudiée.

B. Le procès-verbal d'enchères concernant lesdits immeubles, du 3 mai 2007, révèle ce qui suit. Le préposé de l'office cantonal des faillites a procédé en deux étapes, d'abord la vente séparée des immeubles et ensuite leur vente en bloc. Le préposé n'a pas retenu l'offre en bloc, de 60'000 francs, car l'offre séparée pour l'art. 328 était de 300 francs et que la répartition prévue du prix de vente en bloc faisait pour cet immeuble 60 francs. Partant, X a obtenu l'adjudication définitive des art. 299 pour 100 francs, 319 pour 29'300 francs, 321, 322 et 323 pour 100 francs chacun, et Z, celle de l'art. 326 pour 3'000 francs et 328 pour 300 francs.

C. Le 14 mai 2007, soit dans le délai légal, X dépose plainte pour conclure à l'annulation de l'adjudication et au renvoi de la cause à l'office pour procéder à une nouvelle vente aux enchères. Dans sa détermination du 25 mai 2007, l'office conclut au rejet de la plainte.

**considérant:**

1. L'adjudication peut être attaquée par le biais d'une plainte en vertu de l'art. 132a LP applicable en l'espèce en vertu de l'art. 259 LP. Crédancière gagiste ayant participé à la réalisation, X a qualité pour se plaindre.

2. La plaignante reproche au préposé d'avoir violé l'art. 108 ORFI. A son avis, l'adjudication aurait dû être prononcée en faveur des plus offrants lors de la vente en bloc; lors de la répartition du prix, il aurait fallu prendre en compte l'offre la plus haute pour l'art. 328, en application de l'art. 108 al. 3 ORFI.

En vertu de l'art. 134 LP, applicable en l'espèce par analogie en vertu de l'art. 259 LP, les conditions des enchères sont arrêtées de la manière la plus avantageuse. La marge d'appréciation dont dispose, dans ce cadre, l'office ou l'administration de la faillite a uniquement pour but la recherche de la solution économiquement la plus avantageuse, permettant de retirer de la vente un prix le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et débiteurs (ATF 128 I 211, consid. 5.2.2; 126 III p. 35 consid. 3). En vertu de l'art. 108 ORFI, applicable en l'espèce en vertu de l'art. 130, l'adjudication sera prononcée en faveur du plus offrant lors de la vente en bloc, si cette vente a donné le prix global le plus élevé, quod est. En retenant les enchérisseurs dans la vente aux enchères pour les immeubles séparés, l'administration de la faillite a violé l'art. 108 ORFI, une disposition propre à atteindre la but visé par l'art. 134 LP et figurant sous le ch. 20 des conditions de vente. Il s'ensuit l'annulation des adjudications prononcées. En effet, l'art. 108 al. 3 ORFI ne saurait être invoquée pour justifier la décision attaquée. Comme l'art. 118 ORFI placé sous le ch. "III Distribution des deniers", l'art. 108 al. 3 ORFI règle la répartition du prix obtenu en bloc ("Verteilungsmodus") et non la réalisation de l'immeuble, objet des al. 1, 1bis et 2 ("Verwertungsmodus", cf. ZBJV 1991, p. 669). En prévoyant que la part au produit de la réalisation revenant à chaque immeuble individuellement devra atteindre au moins le montant de l'offre la plus élevée faite pour l'immeuble concerné lors de la mise à prix séparée, l'art. 108 al. 3 ORFI reprend une jurisprudence qui garantissait au créancier gagiste le droit d'être payé sur le produit de l'immeuble spécifique dans le respect des art. 797 et 816 CC (ATF 115 III 55/JdT 1991 II 99; 102). Et le Tribunal fédéral a alors jugé

que ce mode de répartition a sa place dans les conditions de vente, ce qui explique pourquoi cette disposition légale a complété aujourd'hui l'art. 108 ORFI.

**a r r ê t e :**

1. La plainte est admise. Partant, les enchères du 3 mai 2007 sont annulées, en particulier l'adjudication à X des art. 299, 319, 321, 322 et 323 et à Z, des art. 326 et 328.
2. L'office cantonal des faillites est invité à procéder à de nouvelles enchères.
3. Il n'est perçu aucun frais ni alloué de dépens.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète. 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 3 juillet 2007