
COUR D'APPEL DE LIÈGE 29 JUIN 2006

FAILLITE

Procédure – Vente de gré à gré de l'immeuble du failli – Recevabilité de l'appel du failli intervenu à la procédure d'autorisation de la vente de gré à gré – Opportunité de la vente de gré à gré

L'intervention du failli à la procédure d'autorisation relative à la vente de gré à gré des immeubles dépendant de la faillite est recevable et souhaitée puisque la recherche d'amateurs s'effectue sous son contrôle. L'ordonnance du tribunal ordonnant la vente de gré à gré étant susceptible de recours conformément au droit commun, le failli partie ayant fait intervention devant les premiers juges, est autorisé à interjeter appel en application de l'article 1031 du Code judiciaire, encore que la loi ne le prévoient pas explicitement.

Quoique la vente publique soit la règle, et la vente de gré à gré l'exception, celle-ci se justifie lorsque la masse y trouve un intérêt, ce qui suppose la recherche du prix le plus élevé.

M.G./Olivier Schmitz et le procureur général

Siég.: R. de Francquen (président), M. Ligot et A. Jacquemin (conseillers)

Pl.: Mes Ch. Halet, J.-Ph. Renaud et T. Piraprez

(...)

Le 18 mai 2006 M.G. a interjeté appel du jugement rendu le 18 avril 2006 par le tribunal de commerce de Neufchâteau qui autorise la vente de gré à gré pour le prix minimum de 250.000 euros de certains biens immeubles par le curateur administrant la faillite de l'intéressé.

Cette faillite remonte au 13 juillet 2004 et le failli a continué depuis lors à occuper son immeuble d'habitation à l'arrière duquel se trouvent des hangars.

Le curateur avait été autorisé à vendre en vente publique par ordonnance du juge-commissaire du 28 septembre 2004. Il a depuis lors fait réaliser une expertise d'où il ressort que la maison et les bâtiments ruraux qui la jouxtent (voir rapport D.P. avec description et photographies, p. 15 à 20) peuvent être évalués à 112.500 et 50.000 euros respectivement (rapport p. 37) soit au total 162.500 euros en vente de gré à gré et (rapport p. 40) 90.000 et 30.000 euros en vente forcée.

Il expose avoir fait de la publicité à la fois dans la presse et sur un site internet et avoir suscité l'intérêt de plusieurs amateurs puisque 26 ou 27 visites ont été organisées, avoir reçu l'accord du créancier hypothécaire premier inscrit sur toute offre supérieure à 210.000 euros notamment pour celle

FAILLISSEMENT

Rechtspleging – Verkoop uit de hand van het onroerend goed van de gefailleerde – Ontvankelijkheid van het hoger beroep ingesteld door de gefailleerde die is tussengekomen in de procedure tot toelating van verkoop uit de hand – Opportuniteit van de verkoop uit de hand

De tussenkomst van de gefailleerde in de procedure m.b.t. de toelating van de verkoop uit de hand van onroerende goederen onder faillissement is ontvankelijk en aangeraden aangezien het zoeken van kandidaat-kopers onder zijn controle gebeurt. De beschikking van de rechtbank die de verkoop uit de hand beveelt is vatbaar voor verhaal conform het gemeen recht, zodat de gefailleerde die is tussengekomen voor de eerste rechter, hoger beroep kan instellen overeenkomstig artikel 1031 Ger.W., ook al wordt dit niet uitdrukkelijk voorzien door de wet.

Niettegenstaande het feit dat de openbare verkoop de regel is en de verkoop uit de hand de uitzondering, is deze laatste gerechtvaardigd wanneer dit in het belang van de boedel is, hetgeen veronderstelt dat de hoogste prijs wordt gezocht.

d'une société Dim qui était en compétition avec une société Situs (lettre CP Banque 19 septembre 2005 – pièce 7), pour finalement organiser une mise en concurrence des deux amateurs ayant confirmé leur volonté d'acquérir, ce qu'une ordonnance du juge-commissaire du 15 novembre 2005 (pièce 4) contre laquelle il n'y a eu aucune tierce opposition décide en accordant aux deux amateurs un ultime délai pour déposer une offre écrite assortie d'une garantie bancaire. À l'ouverture des offres où une troisième société P.I.B. est apparue, celle de la SPRL Situs s'est avérée la plus élevée à 250.000 euros, dépassant de loin celle de sa concurrente.

Par le jugement entrepris rendu après convocation du failli et des créanciers, le tribunal a autorisé la vente de gré à gré. Il constate que l'offre de 250.000 euros risque de ne plus être obtenue dans le cadre d'une vente publique puisque l'expert cite un chiffre bien moindre de 120.000 euros en vente forcée. Ce jugement a été notifié au failli par pli judiciaire du 19 avril 2006 (pièce 18 dossier procédure d'instance).

Le curateur soutient que l'appel ne serait pas recevable parce que selon l'article 1193^{ter} du Code judiciaire "le demandeur (le curateur) ou les créanciers intervenants peuvent appeler de l'ordonnance du tribunal conformément à l'article 1031 du Code judiciaire", le failli n'étant pas cité par cette disposition.

L'intervention du failli à la procédure d'autorisation relative à la vente de gré à gré des immeubles dépendant de la faillite est recevable (COPPENS et T'KINT, "Examen de jurisprudence. Les faillites, les concordats et les privilèges", *R.C.J.B.* 1997, p. 177, n° 16) et souhaitée puisque la recherche d'amateurs s'effectue sous son contrôle (DAL et ANDRÉ-DUMON, "La nouvelle procédure de faillite", in *Le nouveau droit du concordat et de la faillite*, Centre d'Études J. Renauld, p. 157, n° 72) et l'ordonnance du tribunal est susceptible de recours conformément au droit commun (COPPENS et T'KINT, "Examen de jurisprudence. Les faillites, les concordats et les privilèges", *R.C.J.B.* 2005, p. 623, n° 20; VEROUGSTRAETE, *Manuel de la faillite et du concordat*, p. 566, n° 965; Liège 26 juin 1997, *J.L.M.B.* 1997, p. 1215), ce qui signifie que le failli, partie ayant fait intervention devant les premiers juges, est autorisé à interjeter appel en application de l'article 1031 du Code judiciaire, "encore que la loi ne le prévoit pas expressément" (A. ZENNER, *Dépistage, faillites et concordats*, n° 897, p. 649);

Il n'est donc pas nécessaire de poser à ce propos à la Cour d'arbitrage la question souhaitée par l'appelant.

Il importe de relever que l'appelant a intimé le procureur général alors que ce dernier n'a pas à intervenir à la cause, l'affaire n'étant au demeurant pas communicable suivant l'article 764 du Code judiciaire. En instance le ministère public n'était pas plus intervenu ni comme partie jointe ni pour avis.

La vente publique est la règle et la vente de gré à gré l'exception mais celle-ci se justifie lorsque la masse y trouve un intérêt (CAVENAILE, *Modifications apportées au droit de la faillite depuis 1997*, CUP, novembre 2002, vol. 58, p. 113 citant Liège 11 juin 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 979), ce qui suppose en principe la recherche du prix le plus élevé.

L'offre reçue au terme d'une mise en compétition des amateurs sérieux restés intéressés après visite du bien est du double de l'estimation de l'expert. Il n'est pas certain qu'elle serait maintenue en vente publique où les amateurs prennent en compte les frais importants de publicité qui sont mis à charge de l'adjudicataire.

Le procédé des offres sous enveloppe qui a été organisé sous le contrôle du juge-commissaire est d'une parfaite transparence et chaque offrant était prévenu de ce qu'il n'y aurait pas de surenchère possible, si bien qu'il aura présenté le prix maximum qu'il était prêt à consacrer aux biens dont il est annoncé qu'ils doivent en plus faire l'objet d'aménagements qui supposent encore d'autres frais.

Une large publicité a déjà été faite pendant plusieurs mois notamment à l'étranger et il est dès lors douteux que la publicité traditionnelle précédant une vente publique puisse mieux atteindre d'autres amateurs alors que le risque existe de voir le meilleur offrant recensé renoncer soit parce que la vente serait davantage différée soit parce qu'elle s'accompagnera de frais plus élevés qu'en vente de gré à gré.

L'appelant affirme avoir découvert un amateur disposé à offrir 15.000 euros de plus sans indiquer si cette offre est ferme et est dès à présent maintenue en cas d'organisation d'une vente publique. Elle émane d'une société en formation dont l'appui bancaire n'était que de principe et pour un montant couvrant tout juste une autre offre remise pour d'autres biens immeubles dépendant de la faillite (voir offre de 432.000 euros pour La Framboisière de Redu du 1^{er} juin 2006 et lettre Dexia 2 juin 2006). Une lettre de la banque Dexia du 21 juin 2005 est annexée à une requête en réouverture des débats que l'appelant dépose le 28 juin 2006. Elle confirme l'octroi possible d'un crédit de 500.000 euros pour le projet plus vaste incluant "commerce et immeuble à appartements, terre maraîchère, pâture et vergers". Il n'est donc pas évident que l'amateur déclaré à 265.000 euros (lettre 14 juin 2006) puisse effectivement comme il le prévoit parvenir à réaliser "ce projet et la sauvegarde du patrimoine de messieurs G. père et fils qui feront partie intégrante de l'activité telle que nous l'avons pensée pour la Framboisière".

Au demeurant il reste possible puisque l'autorisation accordée est donnée pour un prix *minimum* de 250.000 euros que le curateur reçoive encore une offre plus élevée, ce qu'il ne peut être soupçonné de vouloir écarter au détriment de la masse.

Il n'y a pas lieu à réouverture des débats, la pièce nouvelle ne révélant pas un fait nouveau et capital.

Décision

La Cour, statuant contradictoirement,

Reçoit l'appel sauf en ce qu'il met à la cause le ministère public qui n'était pas partie en instance.

Dit n'y avoir lieu à réouverture des débats;

Confirme la décision entreprise et délaisse à l'appelant ses propres dépens.

(...)