

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 30 novembre 2012

Présidence de M. SAUTEREL, vice-président
Juges : Mme Carlsson et M. Muller
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 18 al. 1, 231 et 256 LP; 652 CC; 1 al. 1 et 2 ORFI; 1 al. 1, 8 al. 1 et 16 OPC; 14 et 36 LDFR

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **Z._____**, à Founex, contre la décision rendue le 30 août 2012, à la suite de l'audience du 11 juin 2012, par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, admettant très partiellement la plainte déposée par le recourant contre l'**OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CÔTE**, à Nyon, dans le cadre de la faillite de la succession répudiée de **G.C._____**, quand vivait, à Founex.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Au décès de leur père, en 1955, les frères A.C. _____ et B.C. _____ ont hérité, en copropriété chacun pour une demie, du domaine agricole de T. _____, constitué de cinq parcelles situées à Founex et à Commugny.

A.C. _____ est décédé en 1976, laissant pour héritiers ses quatre fils, C.C. _____, D.C. _____, H.C. _____ et G.C. _____, lequel a continué l'exploitation du domaine. Cette succession n'est pas partagée à ce jour et les héritiers sont propriétaires en commun, notamment, de la part de copropriété d'une moitié du domaine héritée de leur père.

B.C. _____ est décédé en 2001, laissant pour héritier sa veuve, J.C. _____, et ses trois fils, K.C. _____, L.C. _____ et O.C. _____. Cette succession n'est pas partagée à ce jour et les héritiers sont propriétaires en commun, notamment, de la part de copropriété d'une moitié du domaine héritée de leur mari et père.

Le 20 février 2004, les héritiers composant les deux hoiries ont ouvert action en partage des deux successions et de la copropriété existant entre elles, O.C. _____ concluant à l'attribution de l'entier du domaine. Le procès en partage a été suspendu à la suite du décès de G.C. _____, survenu le 4 janvier 2010.

b) La succession de G.C. _____ ayant été répudiée par tous les héritiers, sa liquidation selon les règles de la faillite a été ordonnée, par décision du 21 juillet 2010.

L'inventaire de cette succession comprend notamment les droits indivis que détenait le défunt dans la copropriété collective pour une demie qu'il formait en communauté héréditaire avec ses trois frères (hoirie A.C. _____), sur les cinq parcelles concernées. La valeur vénale totale de ces droits, constituant une "part" de un huitième, est estimée à 169'535 francs.

c) Z. _____ a produit dans la faillite des créances qui ont été admises en troisième classe à l'état de collocation, pour un montant de 682'906 francs 45.

Le 24 juin 2011, l'administration de la faillite, soit l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte [ci-après : l'office], a adressé aux créanciers la circulaire (n° 2) suivante (extraits) :

I. SITUATION GENERALE

[...]

L'état de collocation a été déposé le 19.11.2010 et est passé en force.

A ce jour, le dividende présumé pour les créances en 3^{ème} classe est de 20%.

[...]

II. INVENTAIRE

Il a été inventorié :

1. [...]

2. [...]

3. Les droits que détient le défunt dans la copropriété collective pour $\frac{1}{2}$ qu'il forme en communauté héréditaire (hoirie A.C. _____) [...].

Autre copropriétaire collectif pour une $\frac{1}{2}$: la communauté héréditaire (hoirie B.C. _____ [...]).

Immeubles concernés : Parcelle RF [...] s/Commugny, parcelles RF [...], [...], [...] et [...] s/Commune de Founex.

Estimation fiscales (sic) de toutes les parcelles : fr. 294'400.00

Estimations vénales de toutes les parcelles (EstimaPro 2008)
fr. 1'356'280.00

Valeur de rendement selon rapport du notaire Me Jean-François Wahlen (notaire désigné par le Tribunal suite au procès en partage actuellement

suspendu suite au décès de M. G.C. _____-failli), la valeur de rendement a été fixée le 09.08.2007 par EstimaPro à **fr. 207'161.00**.

Estimation de la part du défunt (1/8^{ème}) soit fr. 25'895.15.

III. OFFRE DE RACHAT DE GRE A GRE

Par lettres des 19.01.2011 et 07.04.2011, Maître Malek Buffat Reymond, avocat à Lausanne, conseil des hoiries C. _____, informe l'administration de la faillite que Monsieur O.C. _____ repr. également par Me Malek Buffat Reymond, exploitant actuel des parcelles, fait une offre de rachat de fr. 207'161.00 (soit à la valeur de rendement) pour l'entier du domaine de T. _____ et qu'il accepte notamment le rachat de la part du défunt à hauteur de fr. 25'895.15.

IV. PREAVIS DE L'ADMINISTRATION DE LA FAILLITE

L'administration de la faillite préavise favorablement à cette offre soit en premier lieu au rachat de la part du défunt à hauteur de **fr. 25'895.15** pour le motif que la proposition de partage datant depuis plusieurs années pourra enfin être réalisée et par la suite ratifiée devant le Tribunal de céans, qu'il n'y aura pas de frais de vente et qu'en cas de vente aux enchères publiques, seule la part du défunt devra être réalisée et que le prix de vente n'atteindra probablement pas le montant offert.

V. DECISION DES CREANCIERS

Nous vous soumettons donc cette offre (chiffre III) pour approbation et vous permettre de présenter des offres meilleures.

1) L'accord de rachat de la part du défunt aura lieu, sauf opposition de la majorité des créanciers, dans un délai échéant **le 5 juillet 2011**

2) Les créanciers peuvent formuler des offres supérieures dans un délai échéant au **05 juillet 2011** d'au moins fr. 5'000.00 pour la part du défunt. L'Office n'acceptera que des offres fermes des droits ci-avant.

Simultanément au dépôt de(s) l'offre(s), les enchérisseurs éventuels devront consigner la somme offerte à l'office des faillites de la Côte [...] dans le même délai, à quel défaut l'(es) offre(s) ne seront pas prise(s) en considération.

4) En cas de pluralité d'offres supérieures, nous nous réservons le droit d'organiser une vente aux enchères privée entre les intéressés, uniquement pour les droits du défunt (à noter que l'exploitant détient un droit de préemption légal cft à la LDFR [loi sur le droit foncier rural; RS 211.412.11, *ndlr*]).

5) Si aucune offre supérieure à celle faite antérieurement n'est remise à l'office soussigné aux conditions précitées, cet accord sera soumis au Tribunal de

céans qui devra entériner cet accord dans le procès en partage actuellement suspendu.

Nous précisons que deux autres membres de l'Hoirie sont dessaisis de leur droit au profit de leurs créanciers [...]

Dès l'accord des créanciers saisissants [de ces] personnes [...], l'office des Poursuites de Nyon et l'Office des faillites de la Côte demanderont conjointement la ratification du partage entier du domaine de T._____ et le procès en partage en cours pourra être rayé du rôle, libre cours étant donné à M. O.C._____ de choisir le notaire de son choix pour le transfert de propriété."

Par lettre du 4 juillet 2011, Z._____ a fait savoir à l'administration de la faillite qu'il n'entendait pas donner son accord à l'offre de rachat d'O.C._____ et a formulé à son tour une offre de rachat de 2'000'000 fr. pour l'entier du domaine, dont un huitième, soit 250'000 fr., destiné au rachat de la part du défunt. Le même jour, il a consigné le montant de 250'000 fr. en mains de l'office.

d) Par lettre du 5 septembre 2011, l'office s'est adressé à l'association Prométerre pour obtenir un avis sur la situation (extraits) :

"[...]

L'exploitant actuel du domaine (Monsieur O.C._____) a offert le rachat de la part du défunt (1/8ème) pour un montant de fr. 25'895.15 par rapport à la valeur de rendement.

[...]

4 personnes se sont annoncées et ont proposé un prix supérieur, soit :

- [...]

- M. Z._____ pour Fr. 250'000.00

- [...]

- [...].

Ces 4 personnes ont déposé des offres tout en restant ouvert (sic) à racheter le domaine entier.

Sur la base de ces offres, l'office des faillites peut-il fixer une vente aux enchères privées en partant depuis l'offre la plus haute, quand bien même l'exploitant actuel fait valoir son droit de préemption légal conformément à l'art. 49 LDFR.

[...] Votre avis sera soumis au Tribunal d'arrondissement de la Côte [...]"

e) Le 15 mars 2012, le conseil commun de tous les membres des deux hoiries C. _____ - à l'exception de G.C. _____ - a adressé à la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, avec copie à l'office, une lettre dont les termes sont notamment les suivants :

"[...]

2.- Je rappelle que M. O.C. _____ ne dispose pas seulement d'un droit de préemption légal mais a conclu dans la procédure de partage ouverte à l'encontre de feu G.C. _____, à l'attribution préférentielle de l'entier du domaine.

3.- Il convient maintenant de coordonner le droit préférentiel de M. O.C. _____ à l'attribution du domaine avec la procédure de liquidation de la part d'un huitième de feu G.C. _____.

4.- A cet égard, je me suis adressée à M. le Professeur Denis Piotet. Je vous prie de trouver, en annexe, un avis de droit du précité.

"[...]"

La teneur de cet avis de droit du 13 mars 2012 est notamment la suivante :

"[...] Selon l'art. 36 al. 1 LDFR, un copropriétaire (ou propriétaire en main commune) a un droit à l'attribution préférentielle en principe à la valeur de rendement (art. 37 LDFR) sur les valeurs constituant l'entreprise agricole; les dispositions du droit successoral quant à l'attribution préférentielle sont au surplus applicables par analogie (art. 38 LDFR).

Le partage n'ayant été demandé qu'en 2004, les art. 36ss LDFR sont applicables immédiatement faute de demande de partage en 1994 (art. 94 al. 2 LDFR). Certes, l'on pourrait réserver ici le régime contractuel d'une communauté s'ajoutant à la copropriété, par exemple une société simple, mais pour échapper aux art. 36ss LDFR, il faudrait qu'une requête de dissolution, ou du moins de liquidation ait été déposée avant 1995, ce qui n'apparaît pas être le cas en l'occurrence [référence doctrinale].

Cette question laisse apparaître une application de principe des règles sur l'attribution préférentielle des art. 36ss LDFR.

I./b. Hoirie de feu A.C. _____

[...]

Depuis le décès de G.C. _____ en 2009, aucun prétendant à l'attribution préférentielle ne paraît avoir fait partie de cette hoirie, du moins à la connaissance du soussigné.

I./c. Hoirie de feu B.C. _____

[...]

Dans cette indivision successorale, l'art. 11 LDFR est applicable par le biais de l'art. 13 LDFR. Du point de vue du partage, une part de copropriété en hoirie sur une entreprise agricole est assimilée à une entreprise agricole complète, et doit être attribuée à l'héritier capable qui le demande à la valeur de rendement déterminée par les art. 17ss LDFR.

Cette attribution préférentielle ne paraît pas contestée par les cohéritiers de O.C. _____ sur la part de copropriété de feu son père; cette attribution préférentielle selon l'art. 13 LDFR permettra ultérieurement de prétendre à l'attribution de l'autre part de copropriété de l'entreprise complète selon les art. 36 LDFR [référence doctrinale].

II.- La vente aux enchères est-elle juridiquement possible ?

L'Office des faillites de Nyon pour la succession répudiée de G.C. _____ ne peut exercer que les droits du défunt dans l'hoirie titulaire d'une moitié seulement en copropriété. L'Office n'a ainsi tout d'abord aucun droit quelconque sur le sort de l'autre part de copropriété du domaine, dont le défunt failli G.C. _____ ne faisait pas partie de l'hoirie.

Pour ce qui concerne la part de feu A.C. _____ [...], l'Office ne peut décider des modes de réalisation ou de partage de la part du failli, question qui n'appartient qu'au Juge civil compétent (ATF 129 III 316; JT 2003 II 69).

Si l'Office renonce à formuler une demande devant le Juge civil du partage, il ne peut alors que mettre en vente la part de liquidation de l'hoirie dont était titulaire G.C. _____ de son vivant (art. 16ss de l'Ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de part de communauté) : cela n'induit aucun acte de disposition sur des éléments de l'entreprise agricole.

En l'occurrence, le courrier de l'Office du 11 juillet 2011 le montre engagé dans une perspective de réalisation de l'ensemble de l'entreprise; or l'attribution préférentielle de l'ensemble de l'entreprise fait matériellement obstacle à toute réalisation, forcée ou volontaire (mais non voulue à l'unanimité).

Or O.C. _____ est, au vu de sa volonté et des indications personnelles résumées dans le rapport du notaire Wahlen (p. 11-12), soit des éléments en l'état connus du soussigné, légitimé à requérir l'attribution préférentielle de la part de copropriété de son père B.C. _____ (art. 11 al. 1 et 13 LDFR), comme déjà souligné plus haut. Cette attribution préférentielle le légitime comme étant «copropriétaire» vis-à-vis de l'hoirie de son oncle, détentrice de l'autre part.

Or, l'art. 36 al. 1 LDFR doit pouvoir s'appliquer au partage de la copropriété constituée en 1975 (I/a supra), cette attribution préférentielle devant s'opérer sur la valeur de rendement également (art. 37 al. 1 lit. a LDFR).

Il n'apparaît pas, au vu des documents remis au soussigné, qu'une disposition contractuelle dérogeant à ce principe ait été convenue par avance, même avant 1994, auquel cas elle pourrait encore être maintenue (art. 39 LDFR; référence doctrinale). Ainsi, la règle de l'art. 36 al. 1 LDFR est à ce défaut impérative, et l'Office ne peut requérir du Juge avec succès une réalisation de la part de l'hoirie de feu A.C. _____ [...]. En conclusion, O.C. _____ se faisant attribuer préférentiellement à la valeur de rendement la part de feu son père, peut

également se faire attribuer à la même valeur celle de feu son oncle. L'entier de l'entreprise agricole doit ainsi lui être attribué à la valeur de rendement, sans qu'un cohéritier ou l'Office représentant une succession répudiée de l'un d'eux, ne puisse imposer une autre solution."

f) Par lettre du 16 mars 2012, l'office a informé Z. _____ que, selon l'avis de droit précité du Professeur Piotet, seul O.C. _____ était habilité à acquérir la part de feu G.C. _____ et/ou l'entier du domaine à la valeur de rendement, que le Tribunal d'arrondissement de La Côte "devrait prochainement rendre sa décision dans ce sens" et que dès lors, l'office allait rembourser à l'intéressé son avance de 250'000 francs. Il a adressé un courrier identique aux trois autres créanciers qui avaient formulé des offres de rachat.

2. a) aa) Le 29 mars 2012, Z. _____ a saisi le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, d'une plainte "contre la décision de l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte d'autoriser la vente du domaine de T. _____ à sa valeur de rendement du 16 mars 2012". Il a conclu principalement à ce que la décision soit annulée et son offre de rachat du domaine, respectivement de la part de G.C. _____ sur le domaine, acceptée, sous réserve de l'accord du juge civil compétent, subsidiairement à ce qu'une vente aux enchères privée du domaine, respectivement de la part concernée, entre les différentes personnes intéressées soit organisée, sous réserve de l'accord du juge civil compétent.

Contestant l'avis de droit du Professeur Piotet, le plaignant a notamment fait valoir ce qui suit :

"[...]

- si vraiment l'on veut lier les deux opérations et invoquer un partage demandé en 2004, alors O.C. _____ ne remplit pas la condition stipulée à l'article 36 alinéa 2 LDFR, soit d'être déjà propriétaire d'une entreprise agricole ou disposer économiquement d'une telle entreprise; ce n'est pas le cas, O.C. _____ est seulement exploitant, mais pas titulaire d'une entreprise, or contrairement à l'art.

11 LDFR, l'art. 36 al. 2 a) et b) ne réserve le droit à l'attribution qu'au titulaire d'une entreprise dans la région et non à l'exploitant; pour qu'O.C._____ soit titulaire d'une entreprise, il aurait fallu qu'il règle préalablement la succession de son père puis se porte acquéreur de l'autre part de copropriété d'une demie, mais, à ce moment-là, il n'est pas certain que la part d'une demie soit considérée comme une entreprise agricole à part entière;

- l'action en partage peut également impliquer un partage des biens en nature et donc une division du domaine;

- l'attribution des biens à la valeur de rendement plutôt qu'à la valeur vénale implique en contrepartie un droit au gain en faveur des cohéritiers d'une durée de 25 ans; une masse en faillite n'a probablement pas vocation pour durer aussi longtemps; l'on imagine mal une masse en faillite comme bénéficiaire d'un droit au gain. La question qui se pose est celle de savoir si un créancier pourrait alors se voir céder les droits de la masse et bénéficier du droit au gain. Assurément, en l'absence de droit au gain, l'on voit mal comment l'on pourrait invoquer une attribution à la valeur de rendement; cet aspect-là n'a pas été abordé par le Prof. Piotet;

- selon le Message du Conseil fédéral (FF 1988 III 959) sur la LDFR : "le partage matériel est réglé intégralement dans la partie consacrée au droit public (art. 59 ss.)";

- selon l'ATF 124 III 168 (RDAF 1999 I 51) : "Selon l'art. 58 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (al. 1; interdiction de partage matériel); les immeubles agricoles ne peuvent, en outre, pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (al. 2; interdiction de morcellement). L'art. 59 let. d LDFR dispose toutefois que ces interdictions ne sont pas applicables dans le cadre d'une réalisation forcée. Dans ce cas, comme dans les autres éventualités mentionnées à l'art. 59 LDFR, la loi considère que d'autres intérêts publics l'emportent sur ceux qui président au maintien d'entreprises et de surfaces minimales (Message à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural, FF 1988 III 970 s; CHRISTOPH BANDLI, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995, n. 6 ad art. 59 LDFR; YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, n. 519 ad art. 59 LDFR). En particulier, il serait contraire aux buts de la loi (cf. art. 1 al. 1er let. a LDFR) de procéder à la mise aux enchères de l'ensemble d'une entreprise agricole, si, parmi les immeubles

qui en font partie, un seul fait l'objet d'une exécution forcée. Par ailleurs, dans le cadre de celle-ci, les intérêts des créanciers, et également ceux du propriétaire, commandent souvent une aliénation par parcelles de l'entreprise agricole."

L'intérêt public commande de ne pas respecter le maintien de l'entreprise agricole et de traiter les deux parts de copropriété séparément et ce d'autant plus qu'en l'état le prétendant à l'attribution ne possède pas d'entreprise agricole et ne pourrait pas faire valoir le droit du copropriétaire. Donc, la part issue de la succession de A.C. _____ devrait être réalisée à la valeur vénale."

Le plaignant a requis l'effet suspensif, qui a été accordé par décision présidentielle du 30 mars 2012.

bb) L'office s'est déterminé le 25 avril 2012, faisant notamment valoir ce qui suit :

"[...] l'administration de la faillite a inventorié uniquement **les droits** que détient le défunt G.C. _____ dans la propriété collective pour 1/2 qu'il forme en communauté héréditaire [...].

Au vu ce qui précède, l'administration de la faillite n'a pas la possibilité de vendre l'entier du domaine.

Il ne peut que vendre les droits de feu G.C. _____ soit par une vente aux enchères publiques, privées ou de gré à gré.

Cette vente n'est donc pas soumise aux conditions de la LDFR puisque l'on est en face d'une vente mobilière, dès lors, aucun droit de préemption légal ne peut être invoqué.

L'acquéreur de ces droits recevrait un procès-verbal de vente mobilière attestant de la titularité des droits acquis, à sa charge de les faire inscrire au Registre foncier compétent et par la suite de s'immiscer dans les affaires de la communauté héréditaire en demandant le partage par exemple.

CONCLUSION :

Comme le ressort (sic) très justement Me J. Zimmermann, l'attribution des biens à une valeur de rendement plutôt qu'à une valeur vénale implique en contrepartie un droit au gain en faveur des cohéritiers d'une durée de 25 ans et l'on voit mal une masse en faillite perdurer aussi longtemps.

1. Fondé (sic) sur ce qui précède, l'administration de la faillite [...] a l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à [l'autorité inférieure de surveillance] :
2. de rejeter les conclusions du plaignant sous point IV de sa détermination,
3. d'autoriser l'administration de la faillite [...] de vendre aux enchères privée (sic) la part [de feu G.C. _____] entre les intéressés,
4. [...]

Aucune décision sur la réalisation de la part du défunt ou du domaine à la valeur vénale ou à la valeur de rendement n'a été prise par [l'office], contrairement aux dires du conseil du plaignant.

En effet, conformément à l'art. 10 al. 2 OPC, il appartient à l'Autorité de surveillance de décider du mode de réalisation si l'entente amiable a échoué (art. 10 al. 1 OPC).

En l'état, l'administration de la faillite [...] ne pourra que réaliser les droits du défunt sous forme d'une réalisation **mobilière, à tout prix, au comptant et sans garantie.**"

cc) Les intimés, membres des hoiries A.C. _____ et B.C. _____, se sont déterminés le 18 mai 2012, concluant au rejet du recours. Ils ont fait valoir en substance que l'acquéreur d'une part de liquidation n'obtiendrait en l'espèce qu'un droit de créance sur une fraction de la valeur de rendement, puisque, comme expliqué dans l'avis de droit du Professeur Piotet, un copropriétaire avait un droit à l'attribution préférentielle à la valeur de rendement sur les valeurs constituant l'immeuble agricole, ce qui faisait matériellement obstacle à toute perspective de réalisation de l'ensemble de l'entreprise, que le plaignant n'avait aucun droit à l'acquisition du domaine dans son entier, qu'une vente aux enchères privée du domaine était impossible et que la seule solution consistait en la vente de la part de liquidation de feu G.C. _____, qui ne deviendrait alors qu'une créance conditionnelle future de la succession faillie dans l'hoirie de A.C. _____.

b) Par lettre du 6 juin 2012, le plaignant a soumis à l'autorité inférieure de surveillance la question de savoir si le domaine de T. _____ était une entreprise agricole, à trancher, selon lui, à titre préjudiciel et "le cas échéant avec l'aide d'un expert".

Lors de l'audience du 11 juin 2012, un délai a été imparti au conseil du plaignant pour faire savoir au tribunal si son mandant acceptait que la part de liquidation en cause soit vendue aux enchères.

Le 3 juillet 2012, le plaignant a indiqué ne pas pouvoir se déterminer avant qu'une expertise indépendante ait établi l'existence ou non d'une entreprise agricole, sa valeur, ainsi que celle de la part en cause, et a requis la mise en œuvre d'une telle expertise.

c) Par décision du 30 août 2012, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, a admis très partiellement la plainte (I), invité l'office à vendre aux enchères la part de liquidation que feu G.C._____ détenait dans la communauté héréditaire qu'il formait avec ses trois frères (II) et rendu sa décision sans frais ni dépens (III). En droit, elle a d'abord admis la recevabilité de la plainte, par économie de procédure. Elle a ensuite rappelé la teneur de l'art. 16 OPC et l'inapplicabilité de l'art. 10 OPC. Puis, elle a considéré que l'administration de la faillite n'avait pas la possibilité de vendre l'entier du domaine et n'avait d'autre choix, dès lors qu'un accord avec les créanciers sur une éventuelle vente de gré à gré n'avait pas pu être trouvé, que de vendre aux enchères la part de communauté de feu G.C._____, la question de savoir s'il convenait d'organiser une vente aux enchères publique ou privée étant toutefois laissée à l'appréciation de l'administration, conformément à l'art. 16 OPC. L'autorité inférieure a ainsi très partiellement admis la plainte. Elle a en revanche considéré qu'il n'était pas pertinent de déterminer en l'état si le domaine de T._____ était une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, puisque seule la part de liquidation de l'hoirie dont était titulaire le défunt devait être réalisée, ce qui n'induisait aucun acte de disposition sur les éléments du domaine.

3. Par acte du 10 septembre 2012, Z._____ a saisi la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, d'un recours contre cette décision, concluant, sous suite de frais et dépens, à titre préliminaire, à l'octroi de l'effet suspensif (I), préalablement, à ce qu'il soit constaté que

le domaine de T._____, n'est pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, un expert étant désigné en cas de besoin pour trancher cette question (II), principalement, à l'admission du recours (III) et à la réforme de la décision en ce sens que son offre de rachat du domaine de T._____, respectivement de la part de feu G.C._____ sur ce domaine, est acceptée et qu'il en devient définitivement propriétaire (IV), subsidiairement, à la réforme de la décision en ce sens qu'une vente aux enchères privée du domaine, respectivement de la part de G.C._____ sur ce domaine, est organisée entre les différentes personnes intéressées (V), plus subsidiairement, à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants (VI). Pour l'essentiel, il a repris les moyens qu'il avait développés devant l'autorité précédente.

Par décision du 14 septembre 2012, le vice-président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif requis.

Par lettre du 20 septembre 2012, l'office a produit une copie des déterminations qu'il avait déposées devant l'autorité inférieure de surveillance.

Les intimés se sont déterminés le 1^{er} octobre 2012, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet des conclusions du recours.

En droit :

I. a) Avec l'autorité précédente, la cour de céans, par économie de procédure, considère la plainte comme recevable.

b) Déposé en temps utile et suffisamment motivé (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] et 28 al.

1 et 3 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP]), le recours est recevable, de même que les déterminations de l'office et des intimés (art. 31 al. 1 LVLP).

II. a) Il s'impose en premier lieu de déterminer la législation applicable, point qui dépend notamment de l'objet de la réalisation litigieuse.

aa) La faillite de la succession répudiée de feu G.C. _____ est liquidée en la forme sommaire. L'administration de la faillite doit réaliser les actifs du défunt conformément aux règles de l'art. 231 LP. Cette disposition prévoit notamment, à son al. 3 ch. 2 1^{ère} phrase, qu'à l'expiration du délai de production (art. 232 al. 2 ch. 2 LP), l'office procède à la réalisation au mieux des intérêts des créanciers et en observant les dispositions de l'art. 256 al. 2 à 4 LP.

Dans le cas présent, il s'agit de réaliser les droits du défunt dans une succession indivise.

La communauté héréditaire (art. 602 al. 1 CC [Code civil; RS 210]) est une communauté en main commune au sens de l'art. 652 CC, qui fait naître de par la loi la propriété commune de ses membres sur les biens successoraux et qui s'étend ainsi à l'ensemble des biens extants du de cujus et aux éventuels biens rapportés en nature par les héritiers. Ces biens forment le patrimoine commun des héritiers, distinct des biens dont chacun d'eux est propriétaire à titre personnel. En tant que membres de la communauté, les cohéritiers sont titulaires de droits indivis. Ils n'ont pas, d'un point de vue juridique, de quote-part (idéale) distincte dont chacun pourrait disposer individuellement. C'est surtout parce qu'ils pourront, à terme, bénéficier d'une partie des biens ensuite du partage que l'on peut parler - d'un point de vue économique - de "parts héréditaires" (latentes) (Steinauer, Le droit des successions, 2006, nn. 1193-1196, pp. 559-560). Sur le plan terminologique, l'utilisation du mot "part" pour désigner les droits du défunt failli dans une succession indivise peut donc s'avérer

trompeuse. A noter que, dans la LP, on trouve les termes de "part dans une succession indivise" aux art. 104 et 132 al. 1 LP. L'art. 1 OPC [Ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés; RS 281.41] emploie en revanche les termes plus précis de "droits du débiteur dans une succession non partagée". C'est de cette manière que doivent être compris les termes de "part de communauté héréditaire" lorsqu'ils sont employés dans le présent arrêt.

bb) C'est l'OPC qui est applicable à la réalisation des droits en question. Les droits de propriété commune sur un immeuble ne sont pas un immeuble au sens de l'art. 655 CC, ce qui exclut l'application de l'ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation des immeubles; RS 281.42] (art. 1 al. 1 ORFI). L'art. 1 al. 2 ORFI précise d'ailleurs que cette ordonnance ne s'applique pas à la réalisation des droits de propriété du débiteur sur les immeubles possédés en propriété commune (p. ex. immeubles compris dans une succession indivise), l'OPC étant applicable dans un tel cas.

b) L'OPC comporte des règles détaillées, qui viennent compléter l'art. 132 LP, sur la saisie (art. 1 à 7 OPC), la réalisation (art. 8 à 15 OPC) et la réalisation dans la faillite (art. 16 OPC) des parts de communautés.

L'art. 1 al. 1 OPC rappelle que la saisie des droits du débiteur dans une succession non partagée, notamment, ne peut porter que sur le produit lui revenant dans la liquidation de la communauté, lors même que celle-ci ne s'étend qu'à une chose unique. La mesure d'exécution forcée ne peut donc pas avoir pour objet des biens distincts faisant partie de la succession non partagée et sur lesquels l'héritier poursuivi n'a individuellement aucun droit.

L'art. 8 al. 1 OPC prévoit que l'art. 116 LP, relatif à la réquisition de vente en matière de biens meubles, créances et autres droits, est applicable à la réalisation de la part (saisie) du débiteur, lors même qu'il y a des immeubles dans la communauté. Il n'y a pas de motif

de considérer qu'il en va différemment en cas de faillite. La réalisation des droits du débiteur failli est ainsi également assimilable à la réalisation de droits portant sur des biens meubles, des créances ou des autres droits et non à la réalisation de droits portant sur des immeubles.

C'est l'art. 16 OPC, intitulé "Compétences de l'administration de la faillite", qui régit la réalisation des droits du failli dans une succession non partagée. Aux termes de cette disposition, en cas de faillite, le mode de réalisation des parts de communauté comprises dans la masse sera déterminé par l'administration de la faillite, sous réserve des compétences de la commission de surveillance et de l'assemblée des créanciers (al. 1). L'al. 2 réserve l'application par analogie des dispositions de l'art. 9 al. 2 (devoir des membres de la communauté de produire les livres et toutes pièces propres à déterminer la valeur de liquidation) et de l'art. 11 OPC, relatif à la vente aux enchères de la part saisie. Selon cette dernière disposition, en cas de vente aux enchères, il sera expressément spécifié que l'objet mis en vente est la part du débiteur dans la liquidation de la communauté et cette communauté sera exactement désignée avec indication des noms de ceux qui la composent, ces derniers étant informés par avis spécial du jour et du lieu de la vente (al. 1); l'adjudicataire reçoit de l'office des poursuites un certificat constatant qu'il est subrogé au droit du débiteur de demander le partage de la communauté et de toucher le produit de la liquidation (al. 2).

On constate ainsi qu'en vertu de l'art. 16 al. 1 OPC, c'est l'administration de la faillite - et non l'autorité de surveillance - qui détermine le mode de réalisation idoine, seule étant réservée la compétence - éventuelle - de la commission de surveillance et de l'assemblée des créanciers. En l'espèce, il n'y a pas de commission de surveillance et, dans le cadre d'une liquidation en la forme sommaire, il n'est pas nécessaire de demander l'accord des créanciers pour décider du mode de réalisation (art. 256 al. 1 LP a contrario, vu l'absence de renvoi de l'art. 231 al. 3 LP).

En outre, il n'appartient pas à l'autorité de surveillance, lorsqu'elle est compétente, de se prononcer sur le montant de la part de communauté dans le cadre du partage de la succession, mais uniquement de déterminer le mode de réalisation selon l'art. 132 LP (TF 5A_478/2012 du 14 août 2012; ATF 130 III 652 c. 2.2.2; ATF 113 III 40 c. 3b).

Enfin, le Tribunal fédéral a jugé (ATF 135 III 179 c. 2.5) qu'en cas de vente aux enchères d'une part de communauté héréditaire, l'adjudicataire de la part ne prend pas la place du poursuivi dans la communauté. Ce qui est réalisé, c'est la part de liquidation lui revenant, ainsi que son droit de faire fixer cette part et de se la faire payer (ATF 80 III 117 c. 1). L'adjudicataire ne reçoit ainsi de l'office des poursuites qu'un certificat constatant qu'il est subrogé au droit du débiteur de demander le partage de la communauté et de toucher le produit de la liquidation (art. 11 al. 2 OPC), ce qui ne signifie pas qu'il devient titulaire des droits patrimoniaux compris dans le patrimoine commun (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 27 ad art. 132 LP et réf. cit.). Tout comme le cessionnaire d'une part de communauté héréditaire (art. 635 al. 2 CC), le tiers qui a saisi la part échue à un héritier n'est pas autorisé à intervenir directement dans le partage, mais il peut demander que l'autorité intervienne au partage en lieu et place de cet héritier (art. 609 al. 1 CC; ATF 96 III 10 c. 5; ATF 87 II 218).

c) Dès lors que l'administration de la faillite n'est clairement pas en droit de se prononcer sur le rachat du domaine de T._____, ce qu'elle ne prétend d'ailleurs pas, le seul point à examiner dans le cadre du présent recours consiste à déterminer si l'administration de la faillite exerce correctement ou non son pouvoir d'appréciation, conféré par l'art. 16 OCPC, en voulant réaliser les droits de feu G.C._____ dans la succession non partagée de son père par une vente de gré à gré de ces droits à O.C._____ au prix de 25'895 fr. 15, sachant qu'il y a eu plusieurs offres supérieures, ou, plus précisément, si la décision de l'autorité inférieure peut être confirmée ou non, pour les motifs qu'elle a retenus ou pour d'autres motifs.

Selon la doctrine (Foëx, Commentaire romand, n. 18 ad art. 256 LP et réf. cit.), l'art. 256 al. 3 LP ne confère pas un droit de préemption aux créanciers; ceux-ci ne sont pas tenus par les conditions convenues avec le tiers et l'administration de la faillite n'a pas l'obligation d'accepter d'emblée une offre supérieure émanant d'un créancier, mais conserve la faculté de demander préalablement au tiers s'il entend surenchérir. Si tel est le cas, elle doit donner à nouveau l'occasion aux créanciers de présenter une offre supérieure. L'administration de la faillite est en principe tenue d'attribuer le bien à l'auteur de l'offre la plus élevée.

En invitant l'office à vendre aux enchères la part de liquidation litigieuse, l'autorité inférieure a pris une décision conforme au principe rappelé ci-dessus, permettant à chacun de surenchérir.

Il n'apparaît en outre pas contraire au droit ni inopportun d'avoir laissé à l'office le choix entre des enchères privées ou publiques. La décision attaquée est ainsi exempte de critique dans son résultat, au regard de la LP et de l'OPC.

III. Il reste à examiner la question de l'application éventuelle de la LDFR, plus précisément de la qualification éventuelle du domaine de T._____ d'entreprise agricole au sens de cette loi, que l'autorité inférieure a laissée ouverte, considérant qu'elle n'était pas décisive pour le sort de la plainte.

a) Le recourant a requis de la cour de céans qu'elle instruisse cette question, à titre préalable, au besoin par une expertise. Il a ainsi requis une mesure d'instruction et non pas, contrairement à ce que soutiennent les intimés, pris une conclusion nouvelle.

L'art. 28 al. 2 LVLP prévoit que le recourant peut alléguer des faits nouveaux et produire de nouvelles pièces. L'art. 33 LVLP prévoit que l'art. 23 LVLP, notamment, est applicable par analogie à la procédure de recours. Il résulte de ce renvoi que la cour de céans peut ordonner

librement les mesures d'instruction qui lui paraissent nécessaires. Elle peut notamment entendre des témoins et ordonner la production de pièces. Elle dispose à cet effet des mêmes pouvoirs qu'en procédure civile contentieuse. Les règles prévues à l'art. 20a al. 2 LP sont réservées.

La réquisition de mesure d'instruction en question n'est dès lors pas irrecevable.

b) Autre est la question de savoir si cette mesure d'instruction est nécessaire ou non.

aa) Dans le cadre de cet examen, il est important de rappeler tout d'abord que la réalisation à laquelle il doit être procédé porte sur les droits indivis de feu G.C. _____ dans la succession non partagée de son père, comportant, notamment, une part de copropriété d'une demie sur les immeubles formant le domaine de T. _____. Elle ne porte pas sur ce domaine, ni sur un ou des immeuble(s), ni sur ladite part de copropriété. Or, sans avoir à trancher la question de savoir si le domaine en cause constitue un ou des immeuble(s) agricole(s) ou une entreprise agricole, au sens des art. 6 à 8 LDFR, entrant dans le champ d'application de la loi délimité par ses art. 2 à 4, on constate que la LDFR n'assimile pas aux immeubles les droits de propriété commune sur les immeubles, alors que, conformément à l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC, elle assimile expressément aux immeubles les parts de copropriété sur les immeubles (art. 3 al. 1 LDFR).

La seule disposition de la LDFR instituant un droit à l'attribution en cas de propriété commune est l'art. 14 LDFR, ainsi libellé :

"1 S'il existe dans une succession une participation, transmissible par succession, à des rapports de propriété commune, tout héritier peut demander de prendre la part du défunt, aux conditions auxquelles il pourrait invoquer l'attribution de l'entreprise agricole.

2 S'il existe dans une succession une participation à des rapports de propriété commune et que ceux-ci prennent fin par la mort d'un propriétaire commun, tout héritier peut demander de coopérer à la place du défunt à la liquidation de la

propriété commune aux conditions auxquelles il pourrait invoquer l'attribution de l'entreprise agricole."

Cette disposition est inapplicable en l'espèce, dès lors que le droit à l'attribution n'existe que pour les héritiers et qu'il n'y a précisément plus d'héritier de feu G.C._____, sa succession ayant été répudiée.

On ne se trouve pas non plus dans l'un des cas prévus par les art. 36 et 37 LDFR, dès lors que les rapports de propriété commune en cause ne sont pas fondés sur un contrat ni ne lient des conjoints et qu'en outre, ils ne prennent pas fin, l'objet de la réalisation litigieuse n'étant pas la dissolution ou le partage de l'hoirie A.C._____.

Enfin, l'art. 45 LDFR institue un droit de préemption sur l'entreprise ou l'immeuble agricole qui appartient à plusieurs propriétaires (propriété commune ou copropriété) en cas d'aliénation de l'entreprise ou de l'immeuble, ce qui n'est pas la situation visée en l'espèce.

Il s'ensuit que, même applicable, la LDFR ne confère à personne, à ce stade, un droit de préemption ou d'attribution sur les droits à réaliser. En particulier, elle n'oblige pas l'administration de la faillite à vendre ces droits à O.C._____, à qui leur adjudication n'est pas réservée, contrairement à ce qu'indique l'avis de droit produit par les intimés.

bb) Reste la question de la valeur de ces droits. La circulaire comporte l'indication d'une valeur vénale et d'une valeur de rendement du domaine, soit 1'356'280 fr. et 207'161 fr., et l'estimation de la "part du défunt de un huitième", soit 25'895 fr. 15 (valeur de rendement). Ces indications suffisent et l'on ne saurait reprocher à l'administration de la faillite de ne pas avoir fourni aux créanciers d'autre estimation de la valeur potentielle, selon leur éventuelle attribution future, des droits indivis.

Si les tiers/créanciers intéressés considèrent qu'O.C._____ ou un autre héritier ne pourra pas se voir attribuer le domaine agricole en vertu de la LDFR, soit parce que cette loi n'est pas applicable, soit pour un

autre motif - la LDFR fixant un certain nombre de conditions à l'attribution -, il leur est loisible d'en tenir compte lorsqu'ils seront amenés à surenchérir.

Ni l'administration de la faillite ni l'autorité de surveillance n'ont à fournir davantage d'indications chiffrées relatives à la valeur de réalisation - vénale ou de rendement - des droits à réaliser. Cette valeur dépendra du sort, amiable ou judiciaire, de la procédure de partage des deux successions et de la copropriété, soit de multiples paramètres factuels et juridiques que ni l'administration de la faillite ni l'autorité de surveillance n'ont à trancher à titre préjudiciel au stade de la détermination du mode de réalisation des droits indivis. On ne saurait leur demander de faire un pronostic sur le sort de la procédure de partage.

C'est ainsi à juste titre que l'autorité inférieure a considéré que la question de la qualification du domaine de T. _____ d'entreprise agricole au sens de la LDFR n'était pas déterminante. La mesure d'instruction requise est dès lors inutile et doit être rejetée.

IV. Dans le cadre de la vente aux enchères - publique ou privée, selon son appréciation - qu'elle est invitée à organiser, l'administration de la faillite devra en principe attribuer les droits vendus à celui qui émettra l'offre la plus intéressante pour les créanciers de la masse en faillite.

L'adjudicataire ne prendra pas la place de la masse en faillite dans la communauté. Il recevra uniquement un certificat au sens de l'art. 11 al. 2 OPC constatant qu'il a le droit de demander le partage de la communauté - soit de la succession de feu A.C. _____ - et de toucher le produit de la liquidation. Il ne deviendra donc pas titulaire des droits communs et ne participera pas à la procédure de partage.

Le motif de suspension du procès en partage découlant de l'art. 207 LP devrait disparaître, le procès en partage pouvant reprendre, soit uniquement entre les héritiers, l'adjudicataire ne prenant pas la place

de feu G.C. _____ dans cette procédure, soit avec le concours de l'autorité prévue par l'art. 609 CC.

V. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure de surveillance confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35]).

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. Le prononcé est confirmé.

III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 novembre 2012

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Joëlle Zimmermann, avocate (pour Z. _____),
- Me Malek Buffat Reymond, avocate (pour les héritiers J.C. _____ et consorts),
- M. le Préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :