

Par arrêt du 14 décembre 2023, la IIe cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté le recours formé contre cette décision (5A\_301/2023).

LP 22 22

## DÉCISION DU 5 AVRIL 2023

### Autorité supérieure en matière de plainte

Bertrand Dayer, juge ; Yves Burnier, greffier

#### en la cause

X \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître Aba Neeman, avocat à Monthey

#### contre

**OFFICE DES FAILLITES DU BAS VALAIS**, intimé au recours, représenté par Maître Olivier Derivaz, avocat à Monthey

(inventaire dans la faillite [art. 221 ss LP])

recours contre la décision rendue le 14 juin 2022 par la juge itinérante pour le district de Monthey en qualité d'autorité inférieure en matière de plainte (MON LP 21 1456)

## Faits et procédure

### 1.

**1.1** Par décision du 28 août 2019 (MON LP 19 813), la juge suppléante du district de Monthey, sur requête de A \_\_\_\_\_ SA, a prononcé la faillite sans poursuite préalable de B \_\_\_\_\_ SA. Statuant le 9 mars 2020, le juge de l'autorité de recours en matière de poursuite et de faillite du Tribunal cantonal a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours formé par la faillie contre cette décision (TCV LP 19 35). Par arrêt du 18 juin 2020, la IIe cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours déposé par la faillie contre ce prononcé de dernière instance cantonale (5A\_252/2020).

Par décision du 5 novembre 2020, le juge du district de Monthey a autorisé la liquidation sommaire de la faillite.

**1.2** Par insertion dans la FOOSC du 20 novembre 2020 (publication no xxx-xxx1), l'office des poursuites et des faillites du district de Monthey (ci-après : l'office des faillites) a sommé les créanciers de la faillie et ceux ayant des revendications à faire valoir de produire leurs créances ou revendications audit office dans le délai d'un mois, soit jusqu'au 21 décembre 2020.

**1.3** L'inventaire dans la faillite de B \_\_\_\_\_ SA a été dressé par le préposé l'office des faillites du 13 septembre au 13 décembre 2021. Cet inventaire et l'état de collocation ont été déposés le 17 décembre 2022. Leur dépôt a été annoncé par publication dans la FOOSC du même jour (no xxx-xxx2), avec la mention du délai de dix jours pour contester ledit inventaire.

**1.4** Le 23 décembre 2021, X \_\_\_\_\_ a porté plainte contre celui-ci devant le juge du district de Monthey.

Au terme de la détermination du 14 février 2022, l'office des faillites a conclu au rejet de la plainte.

Par décision du 14 juin 2022, la juge itinérante pour le district de Monthey, en qualité d'autorité inférieure en matière de plainte, a prononcé (MON LP 21 1456) :

1. La plainte formée le 23 décembre 2021 par X \_\_\_\_\_ est rejetée.
2. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.

**1.5** Le 27 juin 2022, X \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision en formulant les conclusions suivantes :

**A titre préalable :**

I. L'effet suspensif est accordé au présent recours.

**Au fond :**

I. Le recours est admis.

II. En conséquence, la décision du 14 juin 2022 du Tribunal du district de Monthey est réformée en ce sens que le ch. I.5 de l'inventaire dans la faillite xxx1 – Faillite B \_\_\_\_\_ SA dressé du 13 septembre au 13 décembre 2021 par l'Office des poursuites et faillites du district de Monthey et déposé en date du 17 décembre 2021 est complété en ce sens que les droits de source, respectivement les droits sur l'eau issue de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ sont inventoriés et estimés, avec le cas échéant, mention d'éventuelles revendications.

III. Subsidiairement, la décision du 14 juin 2022 du Tribunal du district de Monthey est annulée. Le dossier est renvoyé à ladite autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre.

**En tout état de cause :**

IV. Sous suite de frais et dépens.

Par ordonnance présidentielle du 29 juin 2022, l'effet suspensif a été octroyé à titre superprovisionnel.

Au terme de la détermination du 11 juillet 2022, l'office des faillites intimé a conclu au rejet du recours, « sous suite de frais ».

Le recourant a spontanément répliqué le 20 juillet 2022.

A l'instance du juge de céans, l'office des faillites intimé a déposé des pièces les 3, 15 et 20 mars 2023.

**1.6** Les autres faits pertinents seront exposés ci-après, dans toute la mesure utile.

**Considérant en droit**

**2.**

**2.1** En tant qu'autorité supérieure de surveillance (cf. art. 18 al. 1 LP), le Tribunal cantonal connaît des recours formés contre les décisions du juge de district statuant

comme autorité inférieure en matière de plainte (art. 19 al. 1 et 4, et 20 LALP). Aux termes de l'art. 18 al. 1 LP, toute décision de l'autorité inférieure peut être déférée à l'autorité cantonale supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de sa notification. Le recours doit être adressé par écrit au greffe du Tribunal cantonal (art. 26 al. 1 LALP).

En l'espèce, remis à la poste le 27 juin 2022, le recours a été déposé dans le délai légal de dix jours, qui a couru dès la réception par le mandataire du recourant - le 17 juin 2022 - de la décision attaquée.

**2.2** Le mémoire de recours contient un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve ainsi que des conclusions. Il est daté et signé par le recourant ou son mandataire (art. 26 al. 3 LALP). De nouvelles conclusions, l'allégation de faits nouveaux (vrais et pseudo-*nova* : RVJ 2018 p. 185 consid. 1.3.2) et l'offre de pièces nouvelles sont recevables (art. 26 al. 4 LALP).

### **2.3**

**2.3.1** L'autorité de céans constate les faits d'office (art. 20a al. 2 ch. 2 LP ; art. 24 al. 3 et 27 al. 2 LALP). Elle ordonne librement les mesures d'instruction qui lui paraissent nécessaires et peut notamment entendre des témoins et ordonner la production de pièces (art. 24 al. 4 et 27 al. 2 LALP).

**2.3.2** Il ne sera pas procédé à l'interrogatoire du recourant, dont on ne voit pas ce qu'il pourrait avoir d'utile à la solution de la procédure de recours. L'écriture de recours est d'ailleurs muette sur cette question.

Pour le même motif, le juge de céans renonce à ordonner l'édition du dossier de la procédure de plainte MON LP 21 1455, requise par l'office des faillites dans la détermination sur le recours du 11 juillet 2022.

**2.4** Sous réserve des cas de nullité (art. 22 LP), l'autorité de céans ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 2 ch. 3 LP ; art. 24 al. 5 et 27 al. 2 LALP).

**2.5** La présente décision peut ressortir à un juge unique (art. 19 al. 1 3<sup>e</sup> phr. LALP ; art. 20 al. 3 LOJ).

### **3.**

**3.1** La décision attaquée repose sur les faits et motifs suivants :

qu'en l'espèce, X \_\_\_\_\_ se plaint du fait que l'Office n'a inventorié aucun droit d'eaux en lien avec la parcelle n° xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ ; qu'en particulier, il invoque le fait que l'Office aurait dû inventorier les droits de source faisant partie intégrante de la parcelle n° xx-xx1, subsidiairement les droits acquis de B \_\_\_\_\_ SA sur les eaux jaillissant de celle-ci, le cas échéant en dehors des droits distincts et permanents, quitte à mentionner une revendication de ceux-ci par la Commune de C \_\_\_\_\_, et qu'il aurait dû les évaluer ; qu'il ajoute que les droits de l'eau jaillissant sur la parcelle n° xx-xx1 appartiennent à B \_\_\_\_\_ SA en liquidation et que l'Office a violé le droit et, possiblement, pris fait et cause pour la Commune de C \_\_\_\_\_ en ne les inventoriant et estimant pas ;

[...]

qu'en l'espèce, les trois droits de superficie distinct et permanent de source, jusqu'au 5 juin 2083, à charge de la parcelle n° xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ sont inventoriés sous les ch. 1.24 (100 m2), 1.25 (1 m2) et 1.26 (235 m2) de l'inventaire dans la faillite xxx1 - Faillite B \_\_\_\_\_ SA (B \_\_\_\_\_ SA) dressé du 13 septembre 2021 au 13 décembre 2021 par l'Office des poursuites et faillites du district de Monthey et déposé en date du 17 décembre 2021 ; que ces droits sont estimés à 1 fr. chacun ; que ces droits ont donc été inventoriés et estimés ;

que se pose dès lors la question de la mise à l'inventaire d'un droit de source en lien avec le forage F4, érigé au cours de l'année 2019 et fonctionnel depuis le début du mois de janvier 2020 ; que cette source n'a pas été constituée en servitude ; qu'elle n'est donc pas immatriculée comme immeuble au registre foncier (cf. art. 780 CC) ; qu'en conséquence il ne se justifie pas de l'inventorier de manière indépendante de la parcelle n° xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ ;

qu'en outre, il ressort du rapport d'estimation immobilière de la parcelle n° xx-xx1 de G \_\_\_\_\_ du 6 juillet 2021 que les bains sont actuellement uniquement approvisionnés par le forage F4 ; que les experts ont précisé ne pas tenir compte d'une valorisation de l'eau jaillissant de la parcelle n° xx-xx1 de C \_\_\_\_\_, parce qu'ils ont considéré que ces eaux souterraines faisaient partie du domaine public des communes ; que lors de l'estimation de la parcelle, la valeur de cette source a donc été discutée ; que si l'estimation de la parcelle n° xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ semblait erronée au demandeur, il lui appartenait de requérir une nouvelle estimation de celle-ci, ce qu'il n'a pas fait dans le cadre de la présente plainte ; qu'en tout état de cause, il n'y a pas lieu de discuter de la titularité des eaux souterraines dans le cadre de la présente procédure ;

que les biens - considérés par les créanciers comme appartenant à des tiers ou considérés par des tiers comme les leurs - doivent aussi être portés à l'inventaire [...] ; que les revendications de tiers (art. 242 à 242b LP) sont portées à l'inventaire dans un chapitre spécial où sont indiqués le nom du revendiquant, le numéro attribué dans l'inventaire au bien revendiqué et éventuellement les pièces annexes déposées (art. 34 al. 1, 1<sup>e</sup> ph. OAO) ;

qu'en l'occurrence, il a été exposé ci-dessus que la source en lien avec le forage F4, qui n'a pas été constituée en servitude, ne devait pas être inventoriée de manière indépendante ; qu'il n'y a donc pas lieu, en l'espèce, de mentionner une éventuelle autre revendication ;

**3.2** En premier lieu, le recourant reproche à l'autorité inférieure d'avoir constaté les faits de manière inexacte et de s'être montrée excessivement formaliste en retenant qu'il n'avait pas requis une nouvelle estimation de la parcelle no xx-xx1 dans la plainte du 23 décembre 2021.

Le recourant argue ensuite d'une violation des art. 221, 225 (*recte* : 226) et 227 LP. Il fait valoir, à ce propos, que « la solution consacrée par l'autorité intimée dans la décision attaquée revient à ne porter à l'inventaire ni un droit de source en lien avec le forage F4, ni les droits d'eaux qui feraient partie intégrante de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_, à ne pas les estimer, pas même en tenant compte de la revendication d'un tiers, en l'occurrence, de la part de la Commune de C \_\_\_\_\_, pour suivre le raisonnement qui a été celui de G \_\_\_\_\_ dans son rapport du 6 juillet 2021 ». Dans la plainte qu'il a portée le 23 décembre 2021, il a bel et bien fait valoir que « l'estimation de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ lui semblait erronée » et « a sollicité une nouvelle estimation de celle-ci ». Il « a encore discuté cette question » dans sa détermination du 29 mars 2022 en « démontr[ant], par référence au rapport d'estimation du 6 juillet 2021 », que l'office des faillites n'avait pas pris en compte « les droits d'eaux rattachés à la propriété de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ et des DDP [...] lors de l'estimation des immeubles concernés [...] puisqu'il est dit expressément dans ledit rapport qu'il n'est pas tenu compte d'une valorisation de l'eau jaillissant de la parcelle no xx-xx1 ». Il « rattachait ensuite ce constat aux considérations du Professeur D \_\_\_\_\_, dans son avis de droit du 31 août 2021, pour parvenir à la conclusion qu'il n'était pas admissible, comme cela a pourtant été fait, de ne pas tenir compte de la valeur de l'eau jaillissant de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_, dans l'estimation de celle-ci ».

Toujours selon le recourant, « si, comme le prétend l'autorité intimée, il n'y avait pas lieu à discuter de la titularité des eaux souterraines dans le cadre de la présente procédure, cela devait constituer un motif de plus pour que lesdites eaux souterraines, dont on dit qu'elles ne doivent pas être inventoriées de manière indépendante de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_, laquelle appartient à B \_\_\_\_\_ SA, soient incluses dans l'estimation de ladite parcelle. Toute autre solution nécessitait de discuter de la titularité des droits d'eaux. Si l'autorité intimée entendait s'économiser la discussion concernant la titularité des droits d'eaux, comme elle l'a fait, elle aurait dû, contrairement à ce qu'elle a fait, retenir que lesdits droits n'avaient, à tort, pas été estimés, faire réparer ce vice, et les faire estimer et porter à l'inventaire. Dès lors que l'Office doit porter à l'inventaire l'ensemble des éléments du patrimoine du failli, quelle que soit leur nature et leur lieu de situation, et que leur appartenance au failli soit contestée ou non, dans le doute, les droits d'eaux faisant partie de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ devaient être estimés et portés à l'inventaire. Dès lors que cela n'a pas été fait et que le recourant avait requis une telle estimation, l'autorité intimée aurait dû admettre la plainte et

ordonner que les droits de l'eau jaillissant de la parcelle no xx-xx1 soient estimés et portés à l'inventaire, le cas échéant avec mention d'une revendication. ».

#### 4.

##### 4.1

**4.1.1** L'établissement de l'inventaire est une mesure interne de l'administration de la faillite qui ne produit aucun effet à l'égard des tiers et ne fixe pas encore définitivement l'appartenance des biens à la masse ; il n'a d'autre but et d'autre conséquence que d'énumérer et d'établir les biens et les droits que la masse considère comme appartenant au failli. Le fait d'inventorier une créance ne préjuge pas non plus de son existence. Les créanciers, qui ont un intérêt manifeste à ce que tout l'actif soit effectivement considéré comme appartenant à la masse active et soit réalisé pour les désintéresser, ont qualité pour attaquer, par la voie de la plainte et du recours aux autorités de surveillance, le refus ou l'omission de porter certains droits patrimoniaux à l'inventaire, alors qu'ils ne peuvent, en principe, faire retrancher, par cette voie, un droit patrimonial inventorié. En revanche, les tiers, à l'égard desquels la prise d'inventaire ne produit pas d'effets, n'ont pas qualité pour se plaindre de ce que des biens ont été ou non inventoriés (arrêt 5A\_517/2012 du 24 août 2012 consid. 4.1.2 et les réf. citées).

Alors que, dans la liquidation ordinaire de la faillite, l'inventaire est en principe présenté aux créanciers lors de la première assemblée des créanciers (art. 237 al. 1 LP), dans la liquidation sommaire de la faillite, procédure appliquée en l'espèce, l'inventaire est déposé en même temps que l'état de collocation (art. 231 al. 3 ch. 3 LP ; art. 32 al. 2 OAOF). Pour les créanciers, le délai de plainte contre les opérations d'inventaire commence donc à courir dès le jour du dépôt de l'inventaire, dépôt dont la communication a lieu en même temps que celle, opérée par publication, de l'état de collocation (art. 32 al. 2 OAOF ; art. 249 al. 2 LP ; art. 67 al. 1 OAOF). La violation des règles sur l'établissement de l'inventaire n'est pas sanctionnée de nullité absolue constatable en tout temps en vertu de l'art. 22 al. 1 LP (arrêt 5A\_543/2011 du 14 novembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées).

L'ouverture de la faillite prononcée par le juge a pour conséquence que tous les biens du débiteur tombent dans la masse. En effet, dès que la faillite est prononcée, la liquidation collective se substitue à l'exécution individuelle. Dès que l'office a reçu communication de l'ouverture de la faillite, il procède à l'inventaire des biens du failli et prend les mesures nécessaires pour leur conservation (art. 221 LP ; art. 25 ss OAOF). L'inventaire est la liste des actifs de la masse en faillite. Son but est d'avoir une vue

d'ensemble de la fortune du débiteur, de garantir les biens et de créer une base pour la suite de la procédure. Tous les droits patrimoniaux dont le failli est, ou peut être, titulaire au moment où il a été déclaré en faillite doivent être portés à l'inventaire et estimés, sans tenir compte de la possibilité de les réaliser, qu'ils soient saisissables ou insaisissables (arrêt 5A\_385/2022 du 1<sup>er</sup> septembre 2022, destiné à publication, consid. 6.2.1). Seuls tombent dans la masse active les biens appartenant au failli qui sont saisissables selon les critères généraux des art. 91 à 93 LP. Comme dans la poursuite par voie de saisie, les biens du débiteur ne peuvent être mis à exécution dans la faillite que dans la mesure où ils sont réalisables. Les actifs non réalisables ne génèrent pas de produit de liquidation et ne donnent donc pas satisfaction aux créanciers (même arrêt consid. 6.2.2). Doivent également être portés à l'inventaire les créances dont le failli est titulaire à l'endroit de tiers, même si elles sont contestées (LUSTENBERGER/SCHENKER, Basler Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2021, n. 21a ad art. 221 LP).

Les droits des tiers sur les immeubles du failli constatés par les registres publics sont notés d'office dans l'inventaire (art. 226 LP). Aux termes de l'art. 25 al. 1 OAOF, l'inventaire doit contenir, en chapitres séparés, mais suivant une numérotation constante : les immeubles, les objets mobiliers, les papiers-valeurs, les créances et prétentions diverses et le numéraire. Le total de l'estimation de chacune de ces catégories est calculé à la fin de l'inventaire. S'il n'existe aucun bien à inscrire dans l'une ou l'autre de ces catégories, il en est fait mention dans le résumé final. L'inventaire des immeubles, avec mention des droits des tiers, est dressé sur la base d'un extrait du registre foncier ; il est loisible de remplacer l'inventaire détaillé par un renvoi à cet extrait (art. 26 al. 1 OAOF). Tous les droits réels limités et tous les droits personnels annotés qui figurent dans l'extrait détaillé du registre foncier doivent, après que cet extrait aura été rectifié ou complété au vu du résultat des enquêtes diligentées par l'office des faillites, être portés à l'inventaire (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2001, n. 9 ad art. 226 LP). Les droits de tiers (servitudes, gages ou autres droits) non inscrits au registre foncier ne sont portés à l'inventaire que s'ils ont été communiqués à l'office des faillites par leurs titulaires (cf. art. LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n. 1 ad art. 226 LP ; VOUILLOZ, Commentaire romand, 2005, n. 1 ad art. 226 LP ; GILLIÉRON, *loc. cit.*). Les revendications de tiers (art. 242 à 242b LP) sont portées à l'inventaire dans un chapitre spécial où sont indiqués le nom du revendiquant, le numéro attribué dans l'inventaire au bien revendiqué et éventuellement les pièces annexes déposées. Mention sera également faite de la revendication sur l'inventaire lui-même, dans la colonne des observations, à la suite du bien revendiqué (art. 34 al. 1 OAOF).

**4.1.2** Chaque objet porté à l'inventaire est estimé (art. 227 LP). A cet effet, l'office des faillites peut s'adjoindre les services d'un expert (LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n. 3 ad art. 227 LP). L'estimation des objets inventoriés est une question d'appréciation. En fait d'immeubles, elle doit déterminer la valeur vénale présumée de l'objet à réaliser (cf. art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente (aux enchères publiques : RÜETSCHI/SCHÖBER, in : Milani/Wohlgemuth [édit.], *Verordnung über die Geschäftsführung der Konkursämter, Kommentar*, 2016, n. 30 et 49 ad art. 25 OAO), mais sans devoir être « la plus élevée possible » (ATF 145 III 487 consid. 3.1.2 et 3.2 ; 143 III 532 consid. 2.2). Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser (ATF 143 III 532 consid. 2.3). Les créances du failli à l'encontre de tiers - fussent-elles litigieuses - doivent également être estimées (LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n. 4 ad art. 227 LP ; SCHÖBER, in : Hunkeler, *Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, Kurzkommentar*, 2<sup>e</sup> éd., 2014, n. 5 ad art. 227 LP).

Lorsque la faillite est - comme c'est le cas en l'espèce - liquidée en la forme sommaire (art. 231 LP), l'art. 9 al. 2 ORFI ne trouve pas à s'appliquer, de sorte que celui qui n'est pas d'accord avec l'estimation d'un bien inventorié ne peut exiger une seconde estimation par un expert (ATF 114 III 29 consid. 3e ; SCHÖBER/AVDYLI-LUGINBÜHL, in : Kren Kostkiewicz/Vock [édit.], *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 4<sup>e</sup> éd., 2017, n. 8 ad art. 227 LP). En revanche, il peut notamment se plaindre (art. 17 LP) que l'estimation s'appuie sur des circonstances qui ne devaient jouer aucun rôle en l'occurrence ou, au contraire, omet de tenir compte d'éléments importants (ATF 145 III 487 consid. 3.2 ; LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n. 3 ad art. 227 LP).

**4.2** En l'espèce, comme l'a constaté l'autorité inférieure et contrairement à ce que soutient le recourant, les trois droits (servitudes) de source constitués par acte authentique reçu le 29 mai 1984 par le notaire E \_\_\_\_\_ (dos. TCV C1 21 245 / MON C2 21 238, p. 40 ss), grevant la parcelle no xx-xx1 de la commune de C \_\_\_\_\_, propriété de la faillie, érigés en droits distincts et permanents (DDP) pour la durée de 99 ans et immatriculés au registre foncier sous les numéros respectifs 2072, 2073 et 2074, DDP dont la faillie est également propriétaire, ont bien été portés à l'inventaire par l'office des faillites aux numéros I.24, I.25 et I.26 de celui-ci. Ledit office les a également fait estimer par l'expert qu'il a commis, G \_\_\_\_\_ SA, laquelle a retenu une valeur nulle dans le rapport du 6 juillet 2021.

En revanche, l'eau provenant du forage F4 sis sur la même parcelle no xx-xx1 ne fait l'objet d'aucune servitude immatriculée (sous la forme d'un DDP ; cf. art. 655 al. 2 ch. 2 CC ; art. 22 al. 1 let. a ch. 1 ORF) ou inscrite (art. 731 al. 1 CC) au registre foncier. De plus, la commune municipale de C \_\_\_\_\_ n'a émis aucune revendication sur cette eau dans la faillite. Il ressort en effet des titres produits par l'office des faillites que les seuls droits que cette municipalité a fait valoir sur la parcelle no xx-xx1 sont des hypothèques légales de droit cantonal (art. 836 CC) au sens de l'art. 174 de la loi fiscale et de l'art. 11 al. 3 de la loi cantonale sur la protection de l'environnement. Dans ces conditions, c'est à juste titre, conformément aux principes susrappelés (consid. 4.1.1), que ledit office n'a pas porté à l'inventaire un (éventuel) droit de la municipalité de C \_\_\_\_\_ sur l'eau sourdant du forage F4.

Dans le rapport du 6 juillet 2021, G \_\_\_\_\_ SA a estimé à 880'000 fr. la valeur de « liquidation » de la parcelle no xx-xx1, montant que l'office des faillites a repris dans l'inventaire. Elle a considéré qu'il n'y avait « pas lieu de tenir spécifiquement compte d'une valorisation de l'eau jaillissant de la[dite] parcelle », car cette eau, dont le débit « artésien » s'élevait à 6000 l/min. lors du captage réalisé le 6 janvier 2020, fait partie du domaine public communal (rapport précité, p. 8, qui se réfère à l'art. 163 al. 3 et 4 LACC, ainsi qu'à un « avis de droit » du mandataire de la commune de C \_\_\_\_\_ du 12 août 2020). C'est donc à tort que l'office des faillites intimé soutient, dans la détermination sur le recours du 11 juillet 2022 (p. 1), qu'il « ne pouvait donc faire plus que de prendre en considération la valorisation de l'eau rattachée à la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ au moment de son estimation ».

En se fondant sur l'avis de droit délivré le 31 août 2021 par le Prof. D \_\_\_\_\_ et Me F \_\_\_\_\_, le recourant soutient au contraire que l'eau jaillissant du forage F4 ne relève pas du domaine public communal mais, en vertu de l'art. 704 al. 1 CC (principe de l'accession ; art. 667 al. 2 CC ; cf., à ce sujet, arrêt 5A\_420/2022 du 8 décembre 2022, destiné à publication, consid. 3 et 4), fait partie intégrante de l'immeuble no xx-xx1, dont elle suit le sort (cf. l'avis de droit précité, p. 9 et l'écriture déposée par le recourant 22 novembre 2021 dans la cause TCV C1 21 245, pp. 7 et 9). Pour sa part, la commune de C \_\_\_\_\_ estime que cette eau appartient au domaine public communal (cf. la détermination déposée le 5 novembre 2021 dans la même cause par cette municipalité, p. 5 sv.).

Cela étant précisé, l'on peut s'interroger si l'expert G \_\_\_\_\_ SA n'aurait pas dû estimer la valeur de la parcelle no xx-xx1 en partant du principe que l'eau sourdant du puits artésien F4 en fait partie intégrante - quand bien même cela est contesté par la

commune de C \_\_\_\_\_-, ce qui l'aurait vraisemblablement conduit à retenir une valeur plus élevée. Compte tenu de ce qui suit, cette question souffre toutefois de demeurer indécise en l'espèce.

Aux termes du chiffre II des conclusions de l'écriture de recours, rédigée par un mandataire professionnel, le recourant sollicite que l'inventaire soit « complété en ce sens que les droits de source, respectivement les droits sur l'eau issue de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ [soient] inventoriés et estimés, avec le cas échéant, mention d'éventuelles revendications ». A la page 12 de ce mémoire, il soutient que « l'Office doit porter à l'inventaire l'ensemble des éléments du patrimoine du failli, quelle que soit leur nature et leur lieu de situation, et que leur appartenance au failli soit contestée ou non, dans le doute, les droits d'eaux faisant partie de la parcelle no xx-xx1 de C \_\_\_\_\_ devaient être estimés et portés à l'inventaire ». Il en déduit que « l'autorité intimée aurait dû admettre la plainte et ordonner que les droits de l'eau jaillissant de la parcelle no xx-xx1 soient estimés et portés à l'inventaire, le cas échéant avec mention d'une revendication ». L'autorité de céans est liée par ces conclusions (art. 20a al. 2 ch. 3 LP ; art. 24 al. 5 et 27 al. 2 LALP) et ne saurait statuer *extra petita* en accordant au recourant autre chose que ce qu'il demande (cf. COMETTA/MÖCKLI, Basler Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2021, n. 14 ad art. 20a LP), notamment qu'il soit procédé à une nouvelle estimation de la parcelle no xx-xx1. Or, comme on l'a vu ci-devant, contrairement aux trois servitudes de source érigées en DDP, l'eau jaillissant du puits F4 ne fait pas l'objet d'une servitude immatriculée (sous la forme d'un DDP) ou inscrite au registre foncier. En outre, de l'avis du recourant, cette eau fait partie intégrante de l'immeuble no xx-xx1 et appartient donc à la faillie qui en est la propriétaire (cf. art. 667 al. 2 CC). En suivant ce raisonnement, la propriété de l'eau en question ne peut donc être acquise qu'avec celle dudit immeuble (cf. art. 704 al. 1 CC). Sauf à se contredire, le recourant ne saurait soutenir la thèse inverse. L'on ne voit pas, dans ces conditions, que l'office des faillites aurait dû faire estimer le droit sur l'eau sourdant du puits F4 sis sur l'immeuble précité séparément de la valeur de celle-ci - si tant est même que cela fût possible -, comme le requiert le recourant. Il apparaissait au contraire expédient de procéder à une seule estimation globale de ladite parcelle.

En définitive, l'office des faillites n'a pas violé les art. 221 et 226 LP en ne mentionnant pas dans l'inventaire l'éventuel droit de la commune de C \_\_\_\_\_ sur l'eau jaillissant du puits F4, ni l'art. 227 LP en ne faisant pas estimer la valeur de celle-ci.

5.

**5.1** Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, sans qu'il soit besoin d'examiner si l'autorité inférieure a constaté les faits de manière erronée ou fait montre d'un excès de formalisme en retenant que le recourant n'avait pas requis une nouvelle estimation de la parcelle no xx-xx1.

L'effet suspensif, octroyé à titre superprovisionnel le 29 juin 2022, est rapporté.

**5.2** Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP ; art. 25 al. 5 et 27 al. 2 LALP), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP ; art. 25 al. 5 et 27 al. 2 LALP).

Par ces motifs,

### **Prononce**

1. Le recours est rejeté.
2. L'effet suspensif octroyé le 29 juin 2022 est rapporté.
3. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens.

Sion, le 5 avril 2023