

**5A\_301/2023**

**Arrêt du 14 décembre 2023**

**Ile Cour de droit civil**

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
Bovey et De Rossa.

Greffière : Mme Ahtari.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Aba Neeman, avocat,  
recourant,

*contre*

Office des faillites du Bas-Valais, avenue du Crochetan 2, case postale 156, 1870 Monthey,  
représenté par Me Olivier Derivaz, avocat,  
intimé.

Objet

inventaire dans la faillite (art. 221 ss LP),

recours contre la décision du Tribunal cantonal du canton du Valais, Juge de l'autorité  
supérieure en matière de plainte, du 5 avril 2023 (LP 22 22).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** Par décision du 28 août 2019 contre laquelle la faillie a recouru sans succès (cf. arrêt  
5A\_252/2020 du 18 juin 2020), la faillite sans poursuite préalable de B. \_\_\_\_\_ SA (ci-après:  
B. \_\_\_\_\_ SA) a été prononcée.

Par décision du 5 novembre 2020, la liquidation sommaire de la faillite a été autorisée.

**A.b.**

**A.b.a.** Par insertion dans la FOSC du 20 novembre 2020, l'Office des poursuites et des faillites  
du district de Monthey (ci-après: 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.

La Commune municipale de U. \_\_\_\_\_ n'a émis aucune revendication sur une quelconque  
eau jaillissant de la parcelle propriété de la faillie, notamment la parcelle n° vvv de la Commune  
de U. \_\_\_\_\_.

**A.b.b.** Le 6 juillet 2021, CBRE Consulting SA, expert mandaté par l'office des faillites, a rendu deux rapports d'estimation immobilière. Le premier a pour objet trois droits de source érigés en droits distincts et permanents pour la durée de 99 ans, immatriculés sous n° www, xxx et yyy, constitués par acte authentique reçu le 29 mai 1984, propriété de la faillie, grevant la parcelle n° vvv de U.\_\_\_\_\_, également propriété de la faillie. Leur valeur vénale et de liquidation a été estimée à 0 fr. Le second a pour objet la parcelle précitée. La valeur de liquidation a été estimée à 880'000 fr. Il ressort de ce dernier rapport que les bains sont uniquement approvisionnés par le forage F4 et que les experts ont précisé ne pas tenir compte d'une valorisation de l'eau jaillissant de la parcelle n° vvv au motif que ces eaux souterraines font partie du domaine public des communes.

**A.b.c.** L'inventaire dans la faillite de B.\_\_\_\_\_ SA a été dressé par le préposé de l'office des faillites du 13 septembre au 13 décembre 2021.

Dans le chapitre I consacré aux immeubles, ont notamment été inventoriés, sous le chiffre I.5, la parcelle n° vvv estimée à 880'000 fr. et, sous les ch. 1.24, 1.25 et 1.26, les trois droits de superficie distincts et permanents de source, jusqu'au 5 juin 2083, à charge de la parcelle n° vvv, estimés à 1 fr. chacun.

Cet inventaire et l'état de collocation ont été déposés le 17 décembre 2022. Leur dépôt a été annoncé par publication dans la FOSC du même jour, avec la mention du délai de dix jours pour contester ledit inventaire.

## **B.**

**B.a.** Le 23 décembre 2021, A.\_\_\_\_\_ a porté plainte contre cet inventaire devant le juge du district de Monthey, en sa qualité d'autorité inférieure en matière de plainte.

Par décision du 14 juin 2022, cette plainte a été rejetée.

**B.b.** Le 27 juin 2022, A.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal cantonal valaisan, en sa qualité d'autorité supérieure en matière de plainte (ci-après: autorité supérieure de surveillance). Il a conclu principalement à l'admission de son recours et, en conséquence, à ce que la décision du 14 juin 2022 soit " réformée en ce sens que le ch. 1.5 de l'inventaire dans la faillite zzz - 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 n° vvv de U.\_\_\_\_\_ sont inventoriés et estimés, avec le cas échéant, mention d'éventuelles revendications. " A.\_\_\_\_\_ a encore pris des conclusions subsidiaires en renvoi de la cause.

Par décision du 5 avril 2023, l'autorité supérieure de surveillance a rejeté le recours.

## **C.**

Par acte posté le 21 avril 2023, A.\_\_\_\_\_ interjette un recours en matière civile contre cette décision auprès du Tribunal fédéral. Il conclut principalement à sa réforme. Il demande que le ch. 1.5 de l'inventaire dans la faillite de B.\_\_\_\_\_ SA est complété en ce sens que les droits de source, respectivement les droits sur l'eau issue de la parcelle n° vvv de U.\_\_\_\_\_, sont inventoriés et estimés, avec le cas échéant, mention d'éventuelles revendications, ce qui implique qu'une nouvelle estimation de la parcelle incluant l'eau sourdant du puits F4 est ordonnée. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de la décision du 5 avril 2023 et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits (art. 9 Cst.), de la violation de l'art. 29 al. 1 Cst. (formalisme excessif), et de la violation des art. 221, 226 et 227 LP.

Invités à se déterminer sur le recours, l'autorité cantonale a renoncé à le faire alors que l'office des faillites a conclu au rejet du recours. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans la suite de l'échange d'écritures.

#### **D.**

Par ordonnance du 15 mai 2023, la requête d'effet suspensif a été rejetée.

#### **Considérant en droit :**

##### **1.**

Le recours a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 2 let. a *cum* 46 al. 1 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF) prise en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité cantonale supérieure de surveillance statuant sur recours (art. 75 al. 1 et 2 LTF). Il est ouvert sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recourant, qui a succombé en instance cantonale, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

##### **2.**

**2.1.** Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit au sens des art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés ([ATF 142 III 364](#) consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit ([ATF 146 IV 297](#) consid. 1.2; [142 I 99](#) consid. 1.7.1; [142 III 364](#) consid. 2.4 et la référence). Par ailleurs, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; [ATF 146 III 303](#) consid. 2; [144 II 313](#) consid. 5.1).

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; [ATF 146 IV 88](#) consid. 1.3.1). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 147 I 73](#) consid. 2.2; [144 II 246](#) consid. 6.7; [143 I 310](#) consid. 2.2 et la référence), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1), étant rappelé que l'appréciation des preuves ne se révèle arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'une preuve propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a effectué des déductions insoutenables ([ATF 147 V 35](#) consid. 4.2; [143 IV 500](#) consid. 1.1 et la référence). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable ([ATF 147 IV 73](#) consid. 4.1.2; [145 IV 154](#) consid. 1.1).

##### **3.**

L'autorité supérieure de surveillance a constaté que l'eau provenant du forage F4 sis sur la parcelle n° vvv ne faisait l'objet d'aucune servitude immatriculée ou inscrite au registre foncier et que la Commune municipale de U. \_\_\_\_\_ n'avait émis aucune revendication sur cette eau

dans la faillite. Elle a jugé que c'était donc à juste titre que l'office n'avait pas porté à l'inventaire un (éventuel) droit de la municipalité de U. \_\_\_\_\_ sur l'eau sourdant du forage F4. Ensuite, elle a laissé ouverte la question de savoir si l'expert aurait dû estimer la valeur de la parcelle n° vvv en partant du principe que l'eau sourdant du forage F4 faisait partie intégrante de cette parcelle - ce qui était, dans une autre procédure, contesté par la Commune de U. \_\_\_\_\_ qui estimait que cette eau appartenait au domaine public -, ce qui, selon elle, aurait vraisemblablement conduit à retenir une valeur plus élevée. Elle a établi qu'au chiffre II des conclusions de son recours, qui la liait, le recourant sollicitait que l'inventaire soit complété en ce sens que les droits de source soient inventoriés et estimés et qu'à la page 12 de son mémoire, il soutenait que les droits d'eau faisant partie de la parcelle n° vvv devaient être estimés et portés à l'inventaire. Or, selon l'autorité supérieure de surveillance, contrairement aux trois servitudes de source érigées en droits distincts et permanents, l'eau jaillissant du forage F4 ne faisait pas l'objet d'une servitude immatriculée ou inscrite au registre foncier. En outre, de l'avis du recourant, cette eau faisait partie intégrante de l'immeuble n° vvv et appartenait donc à la faillie qui en était la propriétaire. Elle a jugé que, en suivant ce raisonnement, la propriété de l'eau en question ne pouvait donc être acquise qu'avec celle dudit immeuble. En conséquence, l'office n'avait pas à estimer le droit sur l'eau sourdant du forage F4 sis sur l'immeuble précité séparément de la valeur de celle-ci. Il apparaissait au contraire expédient de procéder à une seule estimation globale de ladite parcelle. L'autorité supérieure de surveillance en a conclu que l'office n'avait pas violé les art. 221 et 226 LP en ne mentionnant pas dans l'inventaire l'éventuel droit de la Commune de U. \_\_\_\_\_ sur l'eau jaillissant du forage F4, ni l'art. 227 LP en ne faisant pas estimer la valeur de celle-ci.

#### 4.

**4.1.** Le recourant se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits (art. 9 Cst.) et de formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) de la part de l'autorité supérieure de surveillance qui a retenu qu'il n'avait pas conclu à une nouvelle estimation de la parcelle n° vvv. Il se plaint aussi de la violation des art. 221, 226 et 227 LP.

Il soutient que c'est à tort que l'autorité supérieure de surveillance a retenu qu'il entendait voir estimé le droit sur l'eau sourdant du puits F4 sis sur la parcelle n° vvv séparément. Citant des pages de ses précédentes écritures, il relève que, dans son recours cantonal du 27 juin 2022, il avait soutenu, dans un grief de fait, qu'il avait demandé à l'autorité inférieure de surveillance que les droits d'eau issus de la parcelle n° vvv soient estimés et, dès lors qu'ils ne l'avaient pas déjà été, il ne pouvait s'agir que d'une nouvelle estimation. Il relève également que, dans ce même recours, il avait reproché à l'autorité inférieure de surveillance de s'être montrée excessivement formaliste en retenant qu'il n'avait pas requis une nouvelle estimation de la parcelle n° vvv et affirmé que cette autorité avait omis de retenir qu'il avait requis qu'il soit procédé à une estimation des droits d'eau, donc une estimation nouvelle de la parcelle n° vvv, dès lors que ceux-ci en faisaient partie intégrante et ne faisaient pas partie de la valeur de 880'000 fr., et que cela affectait la valeur de réalisation de la parcelle n° vvv de manière défavorable aux intérêts de la masse. Il souligne aussi un passage de son recours où il a soutenu qu'il n'était pas admissible de ne pas tenir compte de la valeur de l'eau jaillissant de la parcelle n° vvv dans l'estimation de celle-ci. Il conclut que, de manière constante dans son recours cantonal, il a fait valoir que les droits sur l'eau sourdant du puits F4 sis sur l'immeuble n° vvv devaient faire partie de l'estimation de celle-ci et a contesté cette estimation, demandant que ces droits soient inventoriés et estimés.

Le recourant expose aussi que l'autorité supérieure de surveillance a elle-même relevé que l'eau sourdant du puits F4 a une valeur, ce qui devait conduire à une estimation d'un montant supérieur. Toutefois, pour des raisons de forme, elle s'était abstenue de trancher la question. Il

soutient que, même à supposer qu'il eût demandé maladroitement à ce que les droits sur l'eau sourdant du puits F4 sur la parcelle n° vvv soient inventoriés et estimés séparément, l'autorité supérieure de surveillance devait interpréter ces propos de manière à ne pas le préteriter.

Enfin, le recourant estime que l'autorité supérieure de surveillance a violé les art. 221, 225 et 227 LP en n'ordonnant pas que l'eau sourdant du puits F4 soit inventoriée et estimée dans le cadre d'une nouvelle estimation de la parcelle n° vvv. Il relève ne pas contester que l'office ne devait pas porter à l'inventaire un éventuel droit de la municipalité de U. \_\_\_\_\_ sur l'eau sourdant du forage F4, ni que l'expertise ne tient pas compte d'une valorisation de l'eau. Il souligne aussi que l'autorité supérieure de surveillance se montre contradictoire lorsqu'elle paraît en désaccord sur l'interprétation qu'a faite l'expert de l'art. 163 al. 3 et 4 LACC/VS et ne remet pas en cause son argumentation sur le principe d'accession applicable à la source. Le recourant conclut que l'eau litigieuse n'a pas été comprise dans l'estimation de la parcelle n° vvv alors qu'elle a une valeur et ne fait pas partie du domaine public, de sorte que c'est à raison que, par sa plainte, il a fait valoir que cette expertise s'appuyait sur des circonstances qui ne jouaient pas de rôle. Il conclut en affirmant que l'office doit compléter son inventaire et son estimation en lien avec les droits d'eau.

**4.2.** L'office soutient que l'inventaire est complet, car il a dûment inventorié tous les droits rattachés à la parcelle n° vvv de Val d'Illiez. Il relève que le recourant demande en fait qu'on tienne compte de la valeur de l'eau sourdant cette parcelle mais qui ne fait l'objet d'aucun droit inscrit, de sorte qu'il s'agit d'une question d'estimation de la valeur de la parcelle n° vvv. Or, le recourant n'a déposé aucune plainte contre l'estimation, de sorte que ses conclusions sont irrecevables à ce stade de la procédure.

## 5.

### 5.1.

**5.1.1.** L'ouverture de la faillite prononcée par le juge a pour conséquence que tous les biens du débiteur tombent dans la masse (art. 197 LP). 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, 25 ss OAOF).

L'inventaire est une mesure interne de l'administration de la faillite. Cet acte 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 ([ATF 90 III 18](#) consid. 1; arrêts 5A\_385/2022 du 1er septembre 2022 consid. 6.2.1, non publié aux [ATF 149 III 28](#); 5D\_63/2014 du 25 septembre 2014 consid. 2.1; 5A\_517/2012 du 24 août 2012 consid. 4.1.2, publié *in* Pra 2013 p. 142; 5A\_469/2011 du 25 octobre 2011 consid. 4.2.1) et tend à assurer la conservation du patrimoine du failli. L'inventaire sert aussi de base à la décision déterminant la liquidation de la faillite (suspension de la faillite faute d'actif, liquidation sommaire ou liquidation ordinaire; VOUILLOZ, *in* Commentaire romand, LP, 2005, n° 3 ad art. 221 LP). Par ailleurs, le dividende probable est calculé sur la base de l'estimation des biens portés à l'inventaire (cf. art. 227 LP; *infra* consid. 5.1.5). Cette indication est nécessaire au juge du procès de collocation pour déterminer la valeur litigieuse ([ATF 138 III 675](#) consid. 3.2.2). Enfin, l'estimation des biens inventoriés est déterminante pour qualifier ceux qui sont de valeur élevée au sens de l'art. 256 al. 3 LP (arrêt 5A\_759/2015 du 27 novembre 2015 consid. 2.1; LUSTENBERGER/SCHENKER, *in* Basler Kommentar, SchKG, 3<sup>ème</sup> éd., n° 6 ad art. 221 LP et n° 1a ss ad art. 227 LP).

**5.1.2.** Lorsque le failli est propriétaire d'immeubles, le prononcé de sa faillite est communiqué au registre foncier et la faillite doit y être mentionnée au plus tard dans les deux jours (art. 176 al. 1 ch. 1 et al. 2 LP; art. 40 al. 2 let. e OAOF; arrêt 5A\_53/2013 du 17 mai 2013 consid. 4.1). Les droits des tiers sur les immeubles du failli constatés par les registres publics sont notés d'office dans l'inventaire (art. 226 LP; art. 26 al. 1 OAOF). Si les restrictions à la propriété ne sont pas portées à l'inventaire, elles doivent faire l'objet d'une revendication par les ayants droit, conformément à l'art. 232 al. 2 ch. 2 LP, dans le mois qui suit la publication de la faillite. En revanche, les droits de tiers (servitudes, gages ou autres droits) non inscrits au registre foncier ne peuvent pas être simplement portés d'office à l'inventaire. Ils ne le sont que s'ils ont été communiqués à l'office des faillites par leurs ayants droit (LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n° 1 ad art. 226 LP; VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 1 ad art. 226 LP). Les revendications portant sur un objet inventorié, peu importe qu'elles relèvent de l'art. 242 al. 1 et 2 ou de l'art. 242 al. 3 LP, sont mentionnées à l'inventaire (art. 34 al. 1 OAOF; VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 7 ad art. 242 LP).

**5.1.3.** Si l'existence d'un droit ou l'appartenance de celui-ci à la masse est litigieuse, l'office doit s'en tenir aux indications des créanciers et inscrire la créance ou le droit à l'inventaire. Il doit donner suite à la réquisition d'inventorier sans égard à l'opinion qu'elle peut avoir sur l'existence du droit contesté ([ATF 114 III 21](#) consid. 5b; [104 III 23](#) consid. 2). Il suffit que l'allégation soit "en quelque mesure spécifiée". Il est toutefois dans son pouvoir d'appréciation d'y renoncer si, d'après les indications mêmes du créancier, il apparaît d'emblée que le droit invoqué ne saurait exister (ATF 72 III 120 [121 s., 124]). Il en va de même si l'incessibilité du droit est manifeste ([ATF 81 III 122](#) [123]; cf. aussi SCHOBER, *in* Kurzkomentar SchKG, 2ème éd., 2014, n° 20 ad art. 221 LP).

**5.1.4.** 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 ([ATF 141 III 590](#) consid. 3.5.1; [114 III 21](#) consid. 5b; [104 III 23](#) consid. 1; arrêt 5A\_517/2012 du 24 août 2012 consid. 4.1.2). L'administration de la masse statuera sur les revendications (art. 242 al. 1 LP et 45 ss OAOF) et impartira au tiers revendiquant dont elle conteste le droit un délai de 20 jours pour ouvrir action en revendication contre la masse devant le juge (art. 242 al. 2 LP); si la masse revendique comme étant la propriété du failli des biens meubles qui se trouvent en possession ou en copossession d'un tiers ou des immeubles qui sont inscrits au registre foncier au nom d'un tiers, elle doit ouvrir action contre le tiers (art. 242 al. 3 LP). En revanche, les contestations portant le fond d'un litige doivent être soumises au juge dans le cadre de l'examen du droit matériel et ne relèvent pas de la compétence de l'autorité de surveillance ([ATF 104 III 23](#) consid. 2; [81 III 122](#) [124]; arrêt 5A\_53/2013 du 17 mai 2013 consid. 4.2, publié *in* BISchK 2013 p. 233). Cela étant, dans la procédure en revendication qui suit la décision de l'administration, la seule question pertinente pour la poursuite en cours est de savoir si l'actif litigieux est soumis ou non à la faillite. Même si des aspects de droit matériel entrent en ligne de compte, il n'y a pas de décision sur la propriété ([ATF 131 III 595](#) consid. 2.1; arrêt 4A\_185/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.2, publié *in* SJ 2012 I p. 237). L'autorité de la chose jugée d'un jugement ne s'étend qu'à la procédure en cours, ce qui n'exclut pas que la situation juridique matérielle puisse être réexaminée dans un procès civil ultérieur (arrêts 5A\_539/2021 du 23 décembre 2021 consid. 4.1.2 et les autres références, publié *in* Pra 2022 (33) p. 348; 4A\_185/2011 précité).

**5.1.5.**

**5.1.5.1.** Chaque objet porté à l'inventaire est estimé (art. 227 LP; art. 25 OAOF), au besoin avec les services d'un expert.

Tous les biens du débiteur, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers, qu'ils fassent partie de la masse en faillite ou qu'ils soient désignés comme appartenant à des tiers, y compris toutes les créances et prétentions, même contestées, doivent être estimés (LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n° 4 ad art. 227 LP). Tous les droits de tiers qui ont (peuvent avoir) une influence sur la valeur de l'immeuble doivent être pris en compte dans l'estimation (SCHOBER, *op. cit.*, n° 2 ad art. 226 LP). L'estimation d'un immeuble 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). Elle ne doit toutefois pas être la plus élevée possible, mais seulement correspondre en principe au montant qui pourra vraisemblablement être obtenu lors de la réalisation (RÜETSCHI/SCHÖBER, *in* Kommentar KOV, 2016, n° 49 ad art. 25 OAOF; LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n° 1 et 3a ad art. 227 LP). Elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable ([ATF 143 III 532](#) consid. 2.2 [en application de l'art. 9 ORFI]).

**5.1.5.2.** Dans la faillite, il n'existe pas de droit à l'exécution d'une seconde estimation de biens, les art. 9 et 99 al. 2 ORFI ne s'appliquant pas ([ATF 114 III 29](#) consid. 3c; arrêts 5A\_24/2022 du 21 mars 2023 consid. 3.4.3; 5A\_935/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.2). En revanche, la voie de la plainte (art. 17 LP) auprès de l'autorité de surveillance est ouverte contre l'estimation d'un bien. Ce qui est donc déterminant pour établir si la plainte est recevable, c'est de connaître si le litige porte sur les critères à prendre en compte dans l'estimation ou sur la valeur d'estimation comme telle ([ATF 133 III 537](#) consid. 4.1).

L'estimation étant une question d'appréciation, les litiges relatifs aux montants sont définitivement tranchés par l'autorité de surveillance ([ATF 138 III 675](#) consid. 3.2.2). Le Tribunal fédéral examine uniquement si la procédure déterminante a été respectée et si l'autorité cantonale de surveillance a abusé ou outrepassé son pouvoir d'appréciation. C'est le cas lorsque des critères qui n'auraient pas dû jouer un rôle ont été pris en compte ou, à l'inverse, lorsque des circonstances juridiquement pertinentes ont été ignorées ([ATF 145 III 487](#) consid. 3.1, 3.1.2 et 3.2 et les références). En revanche, il ne peut pas examiner l'opportunité de l'estimation, l'inopportunité ne constituant pas une violation de la loi. C'est pourquoi, l'autorité cantonale supérieure de surveillance statue en règle générale définitivement (LUSTENBERGER/SCHENKER, *op. cit.*, n° 5 ad art. 227 LP).

**5.2.** En l'espèce, même si l'autorité supérieure de surveillance a cru nécessaire de déterminer si elle statuerait *ultra petita* si elle entrait en matière sur les conclusions du recourant et a semblé limiter son examen à cette question, force est de constater que son arrêt traite en réalité de tous les griefs recevables dans la plainte contre l'estimation de l'immeuble en cause. Même si l'on suit le recourant lorsqu'il soutient qu'il a demandé une nouvelle estimation de la parcelle n° vvv qui tient compte que l'eau sourdant du puits F4 en fait partie intégrante en vertu du principe d'accession, l'arrêt attaqué doit être confirmé dans son résultat. Les griefs de nature constitutionnelle du recourant (art. 9 et 29 al. 1 Cst.) doivent donc être entièrement rejetés.

En effet, s'agissant du caractère complet de l'inventaire, l'immeuble d'où jaillit la source litigieuse, soit la parcelle n° vvv, figure à l'inventaire. Partant, celui-ci n'est pas lacunaire sur ce point, puisqu'il n'est pas contesté non plus que la source ne fait l'objet d'aucun droit réel limité qui devrait être porté à l'inventaire séparément. Contrairement à ce que soutient le recourant, le fait que, dans l'estimation de l'immeuble, l'eau n'a pas été valorisée en tant que telle n'a aucune

conséquence sur l'inventorisation du bien lui-même. Le débat quant au caractère privé ou public de la source que le recourant tente d'amorcer n'a nullement sa place à ce stade de la procédure. Au demeurant, la question de la propriété des biens n'est même pas tranchée dans la procédure de revendication au sujet de laquelle il semble déjà anticiper en se prévalant d'un avis de droit. A cet égard, son argument selon lequel l'inventaire serait également incomplet parce qu'il n'indique pas de revendication de la commune sur la source ne porte pas non plus. Il ressort des faits de la cause et de l'inventaire que la commune n'en a émis aucune. Toute communication à ce sujet faisant défaut, l'office n'avait donc pas à porter celle-ci à l'inventaire, comme l'a justement tranché l'autorité supérieure de surveillance.

S'agissant de l'estimation de la parcelle n° vvv, par 880'000 fr., le critère dont se prévaut le recourant, soit l'existence d'une source, a été pris en compte dans l'expertise comme l'a relevé l'autorité supérieure de surveillance. Le fait que ce critère n'a pas été pondéré selon les attentes du recourant, parce que l'expert a cru nécessaire d'envisager que la source pourrait avoir un caractère public, relève de l'opportunité. Son argumentation tend en réalité à requérir une seconde expertise. Or, celle-ci est exclue au vu de la procédure applicable et l'autorité supérieure de surveillance n'avait donc pas à en traiter. Par ailleurs, le recourant conçoit de manière erronée les conséquences négatives que pourrait avoir l'estimation sur sa position de créancier dans la faillite. On peine donc à saisir l'intérêt de sa démarche à ce stade. Elle n'en a aucune sur le montant qui sera obtenu par les créanciers après la liquidation des biens. En outre, en l'occurrence, la liquidation sommaire de la faillite a déjà été ordonnée, de sorte que, même sur ce point, on ne voit pas en quoi une estimation supposément à la baisse nuirait au recourant. Il suit de là que les griefs de violation des art. 221, 226 et 227 LP doivent être rejetés.

## **6.**

En définitive, le recours est rejeté. Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'office qui, à ce stade de la procédure et pour la mesure contestée (art. 221 LP), a agi en exécution des tâches de droit public dont il est chargé, n'a pas droit à des dépens bien qu'il ait recouru aux services d'un avocat (art. 68 al. 3 LTF).

### **Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

#### **1.**

Le recours est rejeté.

#### **2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

#### **3.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Juge de l'autorité supérieure en matière de plainte du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 14 décembre 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : Achtari