Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_741/2016

Arrêt du 6 décembre 2016

Ile Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Escher et Bovey.
Greffière : Mme Hildbrand.

Participants à la procédure
A.A. _____ et B. A. _____,
représentés par Me Michel Montini, avocat,
recourants,

contre

Office des faillites du canton de Neuchâtel, rue de l'Epervier 4, 2053 Cernier.

Objet
plainte LP (acte de vente de gré à gré),

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal, Autorité supérieure de surveillance en matière de poursuites et faillites, du 27 septembre 2016.

Faits :

A.

A.a. Par jugement du 10 mars 2015, le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers a prononcé la faillite de B.A. _____.

A.b. B.A. _____ se trouvait par ailleurs être membre de l'hoirie C.A. _____. Des pourparlers ont été initiés entre les membres de l'hoirie et l'Office des faillites. Dans ce cadre, les trois autres membres de l'hoirie ont accepté, en février 2016, que A.A. _____, épouse de B.A. _____, reprenne la part de celui-ci dans l'hoirie.

Auparavant, le 19 août 2015, l'Office des faillites avait informé A.A. _____ et B.A. _____ qu'il attendait une confirmation écrite de l'offre de 50'000 fr. présentée par l'épouse (pour la reprise de la part de son époux dans l'hoirie), qu'il prenait note que ce montant serait versé par acomptes mensuels et que la somme globale lui serait créditée au plus tard le 31 décembre 2015. L'Office des faillites avait précisé qu'une fois la somme totale en sa possession, un procès-verbal de vente serait établi et signé par toutes les parties. Le courrier précisait que ce procès-verbal " sera[it] transmis au Registre foncier pour enregistrement ".

A.c. L'offre de A.A. _____ ayant été confirmée par écrit et le montant de 50'000 fr. versé à l'Office des poursuites [recte: Office des faillites], celui-ci a dressé un " procès-verbal de vente de gré à gré ", daté du 31 mars 2016. Ce procès-verbal est signé par la substitut du préposé à l'Office des faillites, d'une part, et par l'acquiesse A.A. _____, d'autre part. Il précisait notamment porter sur " la part que le failli possède dans la communauté héréditaire hoirie C.A. _____ sur le bien-fonds n o xxxx du cadastre de U. _____ ", que " l'acquiesse [était] rendue attentive au fait qu'elle n'acqu[érait] pas la qualité d'héritier de la succession C.A. _____, ce statut étant conservé par M. B.A. _____ " (conditions de la vente, ch. 2), que " la mention «faillite» inscrite sur la part de B.A. _____ sera[it] radiée au Registre foncier par l'office des faillites " (conditions de la vente, ch.

5), que " l'acquiesse ne faisant pas partie de la communauté héréditaire hoirie C.A._____, aucune modification ne sera[it] apportée au Registre foncier. Une copie [était] toutefois adressée à ce registre pour information " (conditions de vente, ch. 6).

A.d. Le 24 mai 2016, le Registre foncier a informé l'exécuteur testamentaire qu'à la suite de la réquisition déposée le 6 avril 2016 par l'Office des faillites, la mention " faillite sur la part de B.A._____ " était radiée, la communauté héréditaire étant composée de D.A._____, B.A._____, E.A._____ et F.A._____. Cette communication du Registre foncier a été adressée par l'exécuteur testamentaire à B.A._____ le 25 mai 2016, par courrier A.

B.

B.a. Le 2 juillet 2016 [recte: 1er juillet 2016], A.A._____ et B.A._____ ont déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP " suite à la vente de gré à gré opérée par [l'Office des faillites] en date du 31 mars 2016 intervenue dans le cadre de la liquidation de la faillite de Monsieur B.A._____ ". Ils concluaient à l'annulation avec effet rétroactif de la vente du 31 mars 2016 et qu'il soit dit que B.A._____ est titulaire de la part de copropriété sur l'immeuble n o xxxx du cadastre de U._____, respectivement qu'il soit dit que A.A._____ a droit au remboursement du montant de 50'000 fr.

En substance, les plaignants soutenaient avoir voulu procéder au transfert de propriété du plaignant à son épouse de la part lui appartenant sur le bien-fonds n o xxxx du cadastre de U._____ et s'être attendus, concrètement, à ce que l'épouse se trouve inscrite au Registre foncier en tant que titulaire de la part du bien-fonds précité, sans quoi elle n'aurait pas engagé les ressources qu'elle avait dû investir. Selon eux, la vente du 31 mars 2016 et ses effets pouvaient être contestés " en raison du vice du consentement flagrant ayant entaché l'opération en question ". Ils précisaient en particulier que l'opération avait en vue une modification du Registre foncier et non pas la simple acquisition en faveur de la plaignante d'un droit personnel à la part de liquidation de la communauté héréditaire.

B.b. Par décision du 11 août 2016, l'Autorité cantonale inférieure de surveillance des Offices des poursuites et des faillites du canton de Neuchâtel a déclaré la plainte irrecevable pour cause de tardiveté.

L'Autorité inférieure de surveillance a retenu que les plaignants avaient pu connaître du moyen de leur plainte au moment de la signature du procès-verbal de vente de gré à gré, soit le 31 mars 2016, l'argument selon lequel ils n'auraient pas compris le sens de leur engagement ne convainquant pas. Par ailleurs, même s'ils n'avaient pas saisi l'absence d'inscription de l'épouse au Registre foncier, pourtant clairement indiquée dans le procès-verbal en mars 2016 déjà, le courrier de l'exécuteur testamentaire du 25 mai 2016 permettait de dissiper tout doute à cet égard. La plainte déposée le 2 juillet 2016 était dès lors irrecevable car déposée hors du délai de 10 jours à partir de la connaissance du motif de contestation. Par ailleurs, aucun motif de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP n'était réalisé, l'erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO ne pouvant conduire, selon la jurisprudence, qu'à l'annulation sur plainte de la vente. Finalement, la production de l'entier du dossier de faillite n'était pas nécessaire, puisque le dossier constitué permettait de statuer sur l'objet bien délimité de la contestation, en particulier compte tenu de l'irrecevabilité de la plainte.

B.c. Le 19 août 2016, A.A._____ et B.A._____ ont recouru devant l'Autorité supérieure de surveillance en matière de poursuites et faillites du canton de Neuchâtel contre la décision précitée. Ils ont conclu à son annulation et à ce que la cause soit renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision au sens des considérants.

B.d. Par arrêt du 27 septembre 2016, expédié le lendemain, l'Autorité supérieure de surveillance a rejeté le recours.

C.

Par acte posté le 6 octobre 2016, A.A._____ et B.A._____ exercent un recours en matière civile contre l'arrêt du 27 septembre 2016. Ils concluent à son annulation et à sa réforme en ce sens que l'acte de vente de gré à gré établi le 31 mars 2016 est annulé. Subsidièrement, ils sollicitent le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 133 III 350 consid. 1.2 p. 351) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité (supérieure) de surveillance statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF); il est recevable sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Les recourants, qui ont été déboutés par la juridiction précédente, ont qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 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. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). L'art. 42 al. 2 LTF exige que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée. Le recourant doit se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt entrepris; il ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale (ATF 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3 p. 245 ss). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant ("

principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 229 consid. 2.2 p. 232; 137 II 305 consid. 3.3 p. 310 s.), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2 p. 234). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 139 II 404 consid. 10.1 et les références p. 445).

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'écarter des faits établis par l'autorité précédente que si ceux-ci l'ont été 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). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire que les constatations de fait sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2 p. 252), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (cf. supra consid. 2.1).

En l'occurrence, les faits que les recourants croient utile de relater aux pages 3 à 8 de leur recours seront ignorés en tant qu'ils s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et que les recourants n'invoquent, ni a fortiori ne démontrent, leur établissement arbitraire ou que leur correction influencerait sur le sort de la cause. En l'absence de toute motivation conforme aux exigences susrappelées, est en particulier irrecevable le fait - non constaté dans l'arrêt cantonal - que l'Office des faillites les a informés de l'absence de toute modification au Registre foncier par correspondance du 28 juin 2016 (recours, let. N p. 6). Il en va de même de l'allégation - au demeurant dépourvue de toute offre de preuve - selon laquelle le dossier officiel de la cause a été retiré le 2 août 2016 (recours, let. S p. 7).

2.3. Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté, à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). Cette exception vise les faits qui sont rendus pertinents pour la première fois par la décision attaquée; peuvent notamment être introduits des faits nouveaux concernant le déroulement de la procédure devant l'instance précédente, afin d'en contester la régularité, ou encore des faits postérieurs à l'arrêt attaqué permettant d'établir la recevabilité du recours. En dehors de ces cas, les nova ne sont pas admissibles, qu'il s'agisse de faits ou moyens de preuve survenus postérieurement à la décision attaquée, ou d'éléments que les parties ont négligé de présenter aux autorités cantonales (ATF 139 III 120 consid. 3.1.2 p. 123; 136 III 123 consid. 4.4.3 p. 128 s.).

A l'appui de leur recours, les recourants produisent des pièces nouvelles, à savoir deux certificats médicaux destinés à prouver l'allégation selon laquelle leur état de santé doit être qualifié de fragile depuis plusieurs années. Ces pièces nouvelles n'entrent pas dans l'exception de l'art. 99 al. 1 in fine LTF; partant, elles sont irrecevables, tout comme les faits nouveaux qu'elles sont censées établir.

3.

Les recourants se plaignent tout d'abord d'une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.), sous divers aspects.

Ils soutiennent avoir subi une atteinte grave à leur droit d'être entendu, qui n'était pas susceptible d'être guérie devant l'instance de recours. L'autorité inférieure de surveillance avait en effet rendu sa décision le 11 août 2016, alors qu'ils étaient dans l'incapacité de se déterminer sur les observations de l'Office des faillites et qu'à leur demande, un délai de 10 jours dès le retrait du dossier leur avait été octroyé pour déposer leurs observations par courrier de l'autorité inférieure de surveillance du 28 juillet 2016. Constatant que le dossier retiré le 2 août 2016 était incomplet, ils avaient, à de réitérées reprises, sollicité la suspension du délai de 10 jours pour le dépôt d'observations et la remise de l'intégralité du dossier, sans succès. Quoiqu'il en soit, le délai de 10 jours octroyé pour le dépôt d'observations arrivait à échéance au plus tôt le 12 août 2016. Or, la décision de première instance avait été rendue la veille, soit le 11 août 2016, ce qui ne leur avait pas permis de prendre utilement position sur les arguments de l'Office des faillites, entièrement repris par l'autorité inférieure de surveillance. Par ailleurs, leur droit de consulter le dossier, autre composante du droit d'être entendu, avait

été violé en tant que l'autorité inférieure de surveillance ne leur avait pas transmis l'intégralité du dossier. Dite autorité n'avait au demeurant fourni aucune explication s'agissant de la restriction du droit à consulter le dossier, violant ainsi son devoir d'information, singulièrement son devoir de motiver sa décision. L'autorité cantonale n'avait que chercher à minimiser la violation du droit d'être entendu en considérant que dans la mesure où les recourants bénéficiaient des " pièces pertinentes ", la mise à disposition complète du dossier ne s'imposait pas en l'espèce. Les recourants le contestent, arguant que la remise de l'intégralité du dossier était nécessaire pour démontrer leur vice du consentement - soit une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO -, respectivement la violation du devoir d'informer commise par l'Office des faillites, violation qui aurait dû amener l'autorité inférieure de surveillance à faire entièrement droit à leurs conclusions. S'agissant de l'absence de motifs fondant le refus " incompréhensible " de l'autorité inférieure de surveillance de transmettre l'intégralité du dossier, l'arrêt attaqué n'abordait nullement la question, ce qui constituait, là aussi, une violation du devoir

de motiver la décision.

Les recourants considèrent que, contrairement à ce qu'avaient retenu les juges précédents, le simple fait que l'autorité supérieure de surveillance dispose d'un pouvoir d'examen comparable à celui de l'autorité inférieure ne permettait pas de réparer la très grave violation de leur droit d'être entendu. Au demeurant, en se limitant à constater que le vice était en tout état de cause réparé en raison de son pouvoir d'examen, l'autorité cantonale avait failli à son devoir de motiver sa décision. En effet, ce faisant, elle n'avait même pas pris la peine de trancher la question de savoir si une violation du droit d'être entendu avait entaché la décision de l'autorité inférieure de surveillance. En refusant de donner suite aux arguments, clairement exposés et détaillés dans leur recours cantonal, elle avait aggravé le traitement " hautement critiquable " dont ils avaient été victimes de la part de l'autorité inférieure de surveillance. Si l'autorité cantonale s'était penchée sérieusement sur leur grief de violation du droit d'être entendu, elle aurait constaté l'importante gravité de la violation subie et de ses conséquences irréparables, ce qui l'aurait conduit à considérer qu'une réparation de la violation en instance de recours

n'était pas possible.

3.1.

3.1.1. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s. et les références). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part (ATF 139 I 189 consid. 3.2 p. 192). Il est du devoir du tribunal de garantir aux parties un droit de réplique effectif dans chaque cas particulier. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2 p. 192

et les références; arrêt 5D_81/2015

du 4 avril 2016 consid. 2.3.2 et les références). Pour que le droit de réplique soit garanti, il faut que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à la partie concernée, entre la remise de la prise de position ou des pièces nouvelles et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire à la défense de ses intérêts. Selon la jurisprudence, le délai d'attente sur lequel doit compter le tribunal ne saurait en général être inférieur à 10 jours (arrêts 5A_1022/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.2.2 et les références; 5D_81/2015 précité consid. 2.3.3 et 2.4.2 et les références), respectivement supérieur à celui pour porter plainte (art. 17 LP) ou recourir (art. 18 LP) en matière de poursuites (arrêt 5A_777/2011 du 7 février 2012 consid. 2.2). Ce délai d'attente comprend le temps nécessaire au plaideur pour faire parvenir son éventuelle réplique au tribunal (arrêt 5D_81/2015 précité consid. 2.3.4).

3.1.2. Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 consid. 2.2 p. 190). Une violation du droit d'être entendu peut toutefois être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197 s.; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204 s.).

3.1.3. En l'espèce, l'autorité inférieure de surveillance avait, à juste titre, imparti aux recourants un délai de 10 jours dès remise du dossier pour déposer des observations sur les déterminations de l'Office des faillites. Les recourants affirment avoir retiré le dossier le 2 août 2016, ce qui leur laissait à tout le moins jusqu'au 12 août 2016 pour déposer leurs observations. Ce fait ne résulte toutefois pas de l'arrêt cantonal - qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - et, faute de tout grief de constatation arbitraire des faits, ne saurait être pris en considération (cf. supra consid. 2.2). Eût-on dû considérer qu'en statuant le 11 août 2016, l'autorité inférieure de surveillance a violé le droit de réplique des recourants, que l'arrêt querellé aurait de toute manière dû être confirmé par substitution de motifs. Les recourants perdent en effet de vue que leur plainte a été déclarée irrecevable pour cause de tardiveté. Or, si, comme c'est le cas en l'espèce (cf. infra consid. 5), cette irrecevabilité est conforme au droit applicable, un renvoi de la cause à l'autorité inférieure de surveillance pour nouvelle décision n'aurait constitué qu'une vaine formalité (cf. arrêt 5A_674/2016 du 20 octobre 2016 consid. 2.2).

Sous l'angle du droit de réplique, le grief de violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

3.2.

3.2.1. Tel qu'il est reconnu par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier et d'offrir des preuves pertinentes (ATF 135 II 286 consid. 5.1 p. 293). L'art. 29 al. 2 Cst. impose en particulier à l'autorité de donner suite à une offre de preuve lorsque celle-ci a été demandée en temps utile, dans les formes prescrites et qu'elle apparaît de nature à influencer sur le sort de la décision à rendre. Il n'y a toutefois pas violation du droit à l'administration de preuves lorsque la mesure probatoire refusée est inapte à établir le fait à prouver, lorsque ce fait est sans pertinence ou lorsque, sur la base d'une appréciation non arbitraire des preuves dont elle dispose déjà, l'autorité parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et que le résultat, même favorable au requérant, de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait pas modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; arrêt 2D_54/2014 du 23 janvier 2015 consid. 5.2).

3.2.2. Concernant la demande de production de l'intégralité du dossier (de faillite), l'autorité précédente a considéré que le contenu de ce dossier n'était pas de nature à influencer sur la décision d'irrecevabilité. Les recourants ne démontrent pas ce que l'apport de l'intégralité du dossier (de faillite) aurait apporté comme éléments déterminants pour l'issue du litige, dès lors qu'ils admettent qu'il aurait servi à appuyer leur grief fondé sur les vices du consentement. L'autorité cantonale pouvait dès lors, sans violer le droit d'être entendu et sur la base d'une appréciation des preuves dénuée d'arbitraire, renoncer aux réquisitions de preuve des recourants. Sous cet aspect également, le grief est infondé.

3.3.

3.3.1. Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236; 136 V 351 consid. 4.2 p. 355; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88; 133 III 439 consid. 3.3 p. 445; 130 II 530 consid. 4.3 p. 540). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision des juges, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 565; arrêts 2C_931/2015 du 12 octobre 2016 consid. 2.1; 6B_1237/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1).

3.3.2. Il sera d'emblée relevé qu'en tant qu'elle est dirigée contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance, qui n'aurait pas motivé son refus de transmettre l'intégralité du dossier (de faillite), la critique des recourants est irrecevable (cf. supra consid. 2.1). S'agissant de l'arrêt querellé, les recourants reprochent en substance à l'autorité cantonale de ne pas avoir sanctionné l'absence " incompréhensible " de motifs à l'appui du refus signifié par l'autorité inférieure de surveillance de transmettre l'intégralité du dossier. Le grief frise la témérité. A la lecture du recours cantonal, il s'avère en effet que l'autorité précédente n'était nullement saisie d'une telle critique. Au chapitre " droit de consulter le dossier " dudit recours, les recourants admettent que l'autorité inférieure avait fourni une " tentative d'explication [qui] ne saurait convaincre ". Les recourants n'avaient donc à l'évidence pas soulevé un grief de défaut de motivation, qui relève du droit d'être entendu, mais avaient exprimé le désaccord que la motivation présentée par l'autorité inférieure de surveillance avait suscité chez eux, ce qui relève du fond.

Les recourants soutiennent encore que l'autorité cantonale n'a pas traité au fond leur grief de violation du droit d'être entendu, grief qu'ils avaient pourtant développé de manière détaillée dans leur recours cantonal. Or, l'autorité cantonale a retenu que la violation dénoncée du droit d'être entendu pouvait être guérie devant elle compte tenu de son pouvoir d'examen. Ce faisant, elle a traité la question litigieuse, mais l'a tranchée dans un sens contraire à celui plaidé par les recourants, en exposant les motifs qui l'ont amenée à ce résultat. Pour remplir son devoir de motivation, l'autorité cantonale n'avait ensuite pas, contrairement à ce que prétendent les recourants, à rejeter encore point par point tous les arguments exposés dans le recours cantonal. Il ressort quoi qu'il en soit de l'argumentation présentée en instance fédérale que les recourants ont compris le sens et la portée de l'arrêt attaqué.

Autant que recevable, le grief ne peut être que rejeté.

4.

Les recourants font ensuite valoir une violation des art. 5 al. 3 et 9 Cst. au motif que l'autorité inférieure de surveillance avait contrevenu au principe de la bonne foi en agissant contrairement à ce qu'elle avait promis. En effet, dite autorité avait dans un premier temps octroyé un délai pour déposer des observations, avant de revenir sur cette décision avant l'échéance de ce délai. Son comportement était ainsi manifestement contradictoire et violait le principe de la bonne foi.

Force est toutefois de constater que les recourants ne s'en prennent pas valablement à l'arrêt attaqué, se contentant de reprendre quasiment mot pour mot la motivation de leur recours cantonal (p. 15). Un tel procédé n'est pas admissible et conduit à l'irrecevabilité du grief (cf. supra consid. 2.1).

5.

Invoquant une violation des art. 132a et 17 LP, les recourants soutiennent qu'ils n'ont pas été en mesure de comprendre le motif de la contestation " avant la communication de l'Office des faillites compétent du 28 juin 2016, reçue le lendemain, soit le 29 juin 2016, aux termes de laquelle dit office expliquait que les effets escomptés par les recourants ne se produiraient finalement pas ".

5.1. En vertu de l'art. 132a al. 2 LP, le délai pour déposer plainte contre l'acte de vente de gré à gré court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte de vente attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation; ce délai ne court pas dès la conclusion du contrat de vente, mais dès le moment où les vices qui affectent celui-ci sont connus du plaignant (ATF 47 III 127 consid. 1 p. 132; arrêt

5A_934/2012 du 12 mars 2013 consid. 3.1). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP). Il faut toutefois réserver le cas de nullité, où l'intéressé fait valoir la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure. Ces violations doivent être relevées d'office, indépendamment de toute plainte, selon l'art. 22 LP (BETTSCHEIDT, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 132a LP; RUTZ/ROTH, Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2e éd. 2010, n° 6 ad art. 132a LP; AMBERG, Kurzkommentar, Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2e éd. 2014, n° 5 ad art. 132a LP). Pour qu'il y ait nullité d'une mesure au sens de l'art. 22 LP, il faut une violation d'une règle impérative, édictée, le cas échéant, dans l'intérêt des parties mais surtout dans l'intérêt public ou, en d'autres termes, dans l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure (ERARD, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nos 4 et 6 ad art. 22 LP).

5.2. Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir totalement fait abstraction des circonstances de l'espèce, singulièrement de leur absence totale de connaissances et du manque de clarté et d'informations dont ils disposaient au moment de la signature du procès-verbal de vente. L'autorité cantonale n'avait pas non plus pris en compte la confiance légitime qu'ils avaient placée dans les organes de l'Etat, confiance qui avait été largement déçue et qui ne leur avait pas permis de se rendre compte en temps utile du " caractère boiteux de la situation ".

Il s'agissait en particulier de tenir compte de leur situation personnelle, soit notamment de leur âge (71 et 72 ans) et de leur état de santé, qui doit être qualifié de fragile depuis plusieurs années conformément aux certificats médicaux annexés au présent recours. Il convenait également de prendre en considération le fait qu'ils avaient été profondément affectés par la faillite personnelle du recourant, qui exploitait son activité d'architecte depuis plus de trois décennies, et qu'ils avaient été largement dépassés par les opérations complexes de faillite et leurs conséquences. Enfin, ils n'avaient aucune connaissance juridique ou expérience en la matière et n'étaient pas représentés dans leurs démarches auprès de l'Office des faillites, qui, en vertu de son devoir d'information, aurait dû spécialement s'assurer de leur parfaite connaissance, ce qu'il n'avait pas fait s'agissant notamment des effets de la vente querellée. Ils n'avaient eu que quelques échanges épisodiques avec l'Office des faillites, principalement par téléphone, et n'avaient ainsi jamais été en mesure de comprendre les tenants et aboutissants de l'opération. Régulièrement et utilement informés à ce sujet, ils n'auraient jamais procédé de la sorte, compte tenu des ressources financières importantes injectées. Dans leur esprit, le transfert de propriété de l'époux à l'épouse devait avoir pour conséquence principale, l'acquisition d'une part de copropriété en faveur de la recourante, singulièrement son inscription en cette qualité au Registre foncier. Ils avaient été confortés dans leur idée par la correspondance de l'Office des faillites du 19 août 2015, qui, interprétée selon le principe de la bonne foi, devait être comprise comme donnant lieu à l'inscription de la recourante au Registre foncier. En conséquence, ils n'avaient pas à se méfier du contenu du contrat signé le 31 mars 2016 à l'Office des faillites et ne pouvaient, à cette date, connaître le motif de la contestation. Ils ne pouvaient pas non plus le connaître à réception de la correspondance de l'exécuteur testamentaire du 25 mai 2016. Ils avaient tout au plus été surpris de ne pas voir la mention de la recourante dans les propriétaires du bien-fonds n° xxxx du cadastre de U. _____, mais ne pouvaient raisonnablement pas soupçonner l'irrégularité de l'opération. Ce n'était que bien plus tard, à réception, le 29 juin 2016, de la correspondance de l'Office des faillites du 28 juin 2016, suite à leur interpellation en ce sens, qu'ils avaient été en mesure de comprendre le " caractère boiteux de la vente ", singulièrement la présence de l'irrégularité qui avait affecté la vente.

5.3. L'argumentation des recourants, en partie fondée sur des pièces nouvelles irrecevables et des faits ne résultant pas de l'arrêt attaqué (cf. supra consid. 2.2 et 2.3), ne convainc pas et laisse intacte la motivation de l'autorité cantonale.

Ce qui est en l'espèce décisif, c'est de savoir à partir de quand les recourants connaissaient le vice du consentement dont ils se prévalent. A cet égard, l'autorité cantonale a considéré que cette connaissance leur était acquise à la lecture du procès-verbal de vente du 31 mars 2016, voire, au plus tard, à la réception du courrier de l'exécuteur testamentaire du 25 mai 2016 et de son annexe. Sur ce dernier point, l'arrêt querellé ne prête pas le flanc à la critique. Le contenu du procès-verbal de vente du 31 mars 2016 est en effet parfaitement clair et, au demeurant, conforme à l'Ordonnance du 17 janvier 1923 du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (RS 281.41; cf. BISANG, Die Zwangsverwertung von Anteilen an Gesamthandschaften, 1978, p. 158). Même si on devait admettre que les recourants aient pu nourrir un doute quant à son contenu, la teneur du courrier de l'exécuteur testamentaire et de son annexe ne pouvait que le dissiper, comme l'ont à juste titre estimé les juges précédents. Les recourants allèguent du reste avoir

consulté un avocat après avoir reçu ce courrier. Au lieu d'interpeller l'Office des faillites, il convenait à l'évidence, au vu du contenu explicite du courrier litigieux et de son annexe, de saisir l'autorité inférieure de surveillance dans les 10 jours de l'art. 132a al. 2 LP. La plainte, formée le 1er juillet 2016, s'avère ainsi largement tardive et a, à raison, été déclarée irrecevable pour ce motif. Il sera pour le surplus précisé qu'aucun cas de nullité (art. 22 al. 1 LP) n'est en l'espèce réalisé, l'invocation d'une erreur essentielle ne pouvant conduire qu'à l'annulation de la vente sur plainte (cf. ATF 129 III 363 consid. 5 p. 364 s.; 39 I 669 p. 672).

Le grief est partant infondé.

6.

Les recourants se plaignent enfin d'une violation de l'art. 6 par. 1 CEDH, sous l'angle du droit d'accès à un tribunal. Ils reprochent à l'autorité cantonale d'avoir fait usage d'une interprétation particulièrement rigoureuse de l'art. 132a al. 2 LP, singulièrement du dies a quo du délai de plainte, et de s'être, ce faisant, rendu coupable de formalisme excessif. En effet, le fait d'avoir exigé d'eux de connaître le motif de la contestation dès le 31 mars 2016 déjà est " peu conforme " aux exigences de la Cour européenne des droits de l'Homme en la matière, étant rappelé qu'ils n'avaient pas été régulièrement informés avant le 29 juin 2016.

6.1.

6.1.1. Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 p. 9; 132 I 249 consid. 5 p. 253; 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183 s.; 128 II 139 consid. 2a p. 142). En tant qu'elle sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. Ce principe commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte suffisamment tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 125 I 166 consid. 3a p. 170; arrêt 2C_824/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3 et les arrêts cités).

6.1.2. Les formes procédurales sont nécessaires à la mise en oeuvre des voies de droit pour assurer le déroulement de la procédure conformément au principe de l'égalité de traitement, ainsi que pour garantir l'application du droit matériel; toutes les exigences formelles ne se trouvent donc pas en contradiction avec la prohibition du formalisme excessif découlant de l'art. 29 al. 1 Cst. Singulièrement, un strict respect des dispositions relatives aux délais de recours s'impose pour des motifs d'égalité de traitement et de sécurité du droit. La tardiveté d'un acte de recours ne fait donc pas partie des vices de procédure qui sont susceptibles d'être réparés. Il n'y a dès lors aucun formalisme excessif à déclarer irrecevable un recours déposé auprès de l'autorité (ou d'une autorité incompétente) après l'échéance du délai de recours (ATF 125 V 65 consid. 1 p. 66 s.; arrêts 1C_586/2015 du 12 novembre 2015 consid. 2.2 et 2.3, publié in SJ 2016 I 220; 2D_18/2009 du 22 juin 2009 consid. 4.2; 2C_754/2008 du 23 décembre 2008 consid. 2.3).

6.1.3. Tel qu'il est invoqué, l'art. 6 CEDH n'a pas de portée propre par rapport aux dispositions constitutionnelles précitées.

6.2. Il a été retenu ci-dessus que l'autorité cantonale n'avait pas violé le droit fédéral en retenant que le délai de 10 jours pour saisir l'autorité inférieure de surveillance avait, au plus tard, été déclenché à la réception du courrier de l'exécuteur testamentaire du 25 mai 2016 et de son annexe (cf. supra consid. 5.3). Les recourants ne sauraient le lui reprocher sous couvert de violation de l'art. 6 CEDH. Partant, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 6.1.2), l'arrêt d'irrecevabilité, en ce qu'il constate la tardiveté de la plainte pour non-respect du délai de l'art. 132a al. 2 LP, ne saurait constituer un cas de formalisme excessif. Le grief est infondé.

7.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux recourants, à l'Office des faillites du canton de Neuchâtel et au Tribunal cantonal neuchâtelois, Autorité supérieure de surveillance en matière de poursuites et faillites.

Lausanne, le 6 décembre 2016

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

Le Président : von Werdt

La Greffière : Hildbrand