



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/250/10

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 22 MAI 2010

Cause A/556/2010, plainte 17 LP formée le 15 février 2010 par **M. B\_\_\_\_\_**, élisant domicile en l'étude de Me Albert J. GRAF, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. B\_\_\_\_\_**  
domicile élu : Etude de Me Albert J. GRAF, avocat  
Quai des Bergues 25  
1201 Genève
  
- **Masse en faillite de C\_\_\_\_\_ SA, en liquidation**  
(faillite n° 2004 000xxx J)

---

Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).

---

## EN FAIT

- A. Par jugement du 22 mars 2004, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de C\_\_\_\_\_ SA en liquidation. Cette faillite est liquidée en la forme sommaire.

En date des 27 avril et 11 mai 2004, l'Office des faillites (ci-après: l'Office) a procédé à l'audition de M. B\_\_\_\_\_, administrateur de la société faillie. Il ressort des procès-verbaux d'interrogatoire que le précité, à la question qui lui était posée relative aux créanciers de la faillie, a déclaré que ceux-ci étaient au nombre de trois ou quatre et que le montant du découvert se situait entre 200'000 fr. et 300'000 fr. plus le montant du gage de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, à laquelle a succédé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'Etat de Genève, Département des finances (ci-après : la Fondation de valorisation), "*laquelle n'est pas créancière de C\_\_\_\_\_ SA cette dernière étant le tiers garant de M. B\_\_\_\_\_*".

Le 9 mars 2005, l'Office a publié le dépôt de l'état de collocation à une première reprise.

En date du 24 mars 2005, M. B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance d'une demande en contestation de l'état de collocation dirigée contre la masse en faillite de C\_\_\_\_\_ SA en liquidation tendant à ce que cet acte soit rectifié et que sa créance représentant 1'100'825 fr. 15 en capital et 165'123 fr. 76 en intérêts, soit au total 1'265'948 fr. 91, soit colloquée en 3<sup>ème</sup> classe. M. B\_\_\_\_\_ a fait valoir que l'Office avait omis de colloquer sa créance chirographaire.

Finalement, après bien des épisodes sur lesquels il ne convient pas de revenir présentement car non pertinents dans le cadre de la présente procédure, l'Office a publié l'état de collocation le 11 janvier 2006 avec la créance de M. B\_\_\_\_\_ admise en 3<sup>ème</sup> classe pour la somme de 1'223'444 fr. 85, les intérêts étant arrêtés à 122'619 fr. 70 au 22 mars 2004, date de la faillite. La créance de M. B\_\_\_\_\_ figure sous la rubrique "*Productions tardives 3<sup>ème</sup> classe*".

- B. Depuis lors, outre plusieurs procédures judiciaires ayant émaillé la liquidation de cette faillite, d'importants travaux de réhabilitation et de rénovation ont été entrepris grâce à des fonds avancés par la Fondation de valorisation, avec comme objectif de permettre une meilleure réalisation de cet actif immobilier au caractère bien particulier. Ces travaux sont toujours en cours.

Un premier lot de 10 biens a été mis sur le marché avec l'accord des créanciers gagistes, ce qui a permis d'évaluer le mode de réalisation des autres lots, éventuellement de définir, selon le vœu des créanciers gagistes, un prix minimum

de départ en cas de réalisation forcée. Une circulaire a été adressée par courrier recommandé du 23 mai 2008 à tous les créanciers colloqués, dont M. B\_\_\_\_\_, leur offrant la possibilité de se déterminer et/ou en proposant un montant supérieur. Dans cette dernière hypothèse, le créancier proposant un montant supérieur serait convoqué à une séance d'enchères privée par pli spécial, précisant les conditions de vente. Bien qu'ayant dûment reçu cette circulaire, il ne ressort pas des pièces produites que M. B\_\_\_\_\_ se soit intéressé à l'un de ces lots.

- C. M. B\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son conseil, s'est adressé à l'Office par courrier du 12 février 2009, pour savoir si une distribution provisoire de dividende serait envisagée en l'espèce et dans l'affirmative, à quelle date, de quel montant et en faveur de quels créanciers ainsi que dans quel ordre. Il indiquait étudier la possibilité de solliciter le cas échéant la révocation de la faillite, avec reprise de certains lots autres que les invendus à l'échéance de la réalisation. Il souhaitait connaître également le calcul détaillé des intérêts et frais dus à la Fondation de valorisation sous déduction des loyers perçus.

L'Office a répondu le 16 février 2009 qu'il n'allait procéder à aucune répartition provisoire, cette possibilité n'existant pas dans le cadre d'une liquidation sommaire.

M. B\_\_\_\_\_ ayant invité par courrier du 23 février 2009 l'Office à répondre précisément à ses questions, l'Office lui a répondu le 24 février 2009 pour lui indiquer son impossibilité de calculer les intérêts à ce jour. S'agissant de l'argent disponible, l'Office le priait de se référer aux montants précédemment indiqués en tenant compte d'une erreur de 1'000'000 fr. de la BCGe, qui a crédité à double une bonification.

M. B\_\_\_\_\_ ayant invité à nouveau l'Office à lui fournir un tableau détaillé des encaissements et des réponses précises à ses questions, l'Office l'a prié par courrier du 3 mars 2009 à procéder à une avance de frais de 300 fr. (art. 46 al. 1 let. c OELP) dont M. B\_\_\_\_\_ s'est acquitté le 6 mars 2009, selon récépissé produit.

- D. Par acte du 15 mai 2009, M. B\_\_\_\_\_ a déposé une plainte devant la Commission de céans, enregistrée sous n° A/1713/2009, tendant à ce qu'il soit constaté que la faillite est ou sera révoquée par le produit des ventes réalisées ou des prochaines à venir et qu'il soit ordonné à l'Office de respecter l'art. 256 LP "*en les sommant d'intégrer le créancier, ultime bénéficiaire et ayant droit, Monsieur B\_\_\_\_\_*". La plainte était assortie d'une demande de mesures provisionnelles tendant à bloquer les ventes de gré à gré "*tant et aussi longtemps que l'Office des faillites et Monsieur X\_\_\_\_\_ n'ont pas produit le décompte dû requis des produits au 15 mai 2009*". Il estimait à l'appui de sa plainte et selon ses calculs, qu'il ne resterait plus que quelques millions pour faire révoquer la faillite, alors que lui-même en est le bénéficiaire ultime en 3<sup>ème</sup> classe. Il estimait ainsi que l'art. 256

al. 3 LP avait été violé en n'ayant pas été consulté "alors qu'il est débiteur solidaire du solde du montant de la faillite !". Il déplorait également que la société qu'il avait proposée pour réaliser les biens en question ait été éconduite par la Fondation de valorisation le 20 juin 2008.

E. Par ordonnance du 19 mai 2009, la Commission de céans a rejeté la demande de mesures provisionnelles.

Par décision DCSO/336/2009 du 16 juillet 2009, la Commission de céans a rejeté dans la mesure de sa recevabilité la plainte en question, la déclarant irrecevable pour le surplus, considérant notamment (considérants 3.a et 3.b.) :

*"En cas de liquidation sommaire, soit en pratique dans la très grande majorité des cas (Walter A. Stoffel, Voies d'exécution, § 11 n° 32), la faillite est administrée uniquement par l'Office, qui la liquide selon les règles de la procédure ordinaire, toutefois assouplies et simplifiées, en règle générale sans convoquer d'assemblée des créanciers mais en les consultant au besoin par voie de circulaire. L'Office procède à la réalisation des actifs à l'expiration du délai de production, au mieux des intérêts des créanciers et en observant les art. 256 al. 2 à 4 LP, les immeubles ne pouvant être réalisés qu'une fois l'état des charges dressé (art. 231 al. 3 LP ; Walter A. Stoffel, Voies d'exécution, § 11 n° 38 ss).*

*L'Office doit choisir le mode de réalisation prévu par la LP en conciliant au mieux les intérêts des différentes parties prenantes, et permettant de réaliser l'objet au meilleur prix. Il s'agit d'un acte de puissance publique (CR-LP, ad art 119, n° 3 et 4) mais qui n'empêche pas en soi l'Office de charger exceptionnellement un tiers, notamment une maison de vente aux enchères, de procéder à la réalisation des biens saisis, par exemple lorsqu'il s'agit d'objets de collection ou d'œuvres d'art (ATF 115 III 52, JdT 1991 II 104 ss ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire art. 125 n° 13 ; SchKG II, art. 126 n° 9 ss.).*

*L'art. 256 al. 1 LP prévoit que les biens appartenant à la masse peuvent être vendus par vente aux enchères ou de gré à gré si les créanciers le jugent préférable. Une vente de gré à gré ne peut avoir lieu qu'avec l'assentiment des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP), étant précisé s'agissant d'immeubles, que l'occasion doit être donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures.*

*En l'espèce, l'Office a choisi de procéder par des ventes de gré à gré et, en cas de créanciers proposant une somme supérieure, par une enchère privée. Il est démontré, pièces à l'appui, que M. B\_\_\_\_\_ a dûment reçu la circulaire du 23 mai 2008, adressée par pli recommandé à son domicile élu. Il avait la possibilité de faire une contre-offre, impliquant l'ouverture postérieure d'une enchère privée. Le délai de 10 jours pour faire une offre supérieure est suffisant pour que tout créancier intéressé puisse se déterminer, ainsi que pour obtenir, le cas échéant, la réponse d'une banque quant à un éventuel financement.*

*L'Office a parfaitement suivi les prescriptions en la matière, aucun motif de nullité (art. 22 al. 1 LP) n'étant à relever dans le mode de procédé de l'Office, étant précisé que le délai de plainte de 10 jours (art. 17 al. 2 LP) est largement échu en l'espèce.*

*Ce grief sera dès lors rejeté et il n'y a pas lieu d'enjoindre l'Office au respect de l'art. 256 al. 3 LP comme le sollicite le plaignant en l'espèce".*

- F. Depuis lors, M. B\_\_\_\_\_ a systématiquement déposé plainte contre toutes les circulaires aux créanciers relatives à des ventes de gré à gré (procédures A/2014/2009, A/2450/2009, A/3844/2009 ou encore A/556/2010), voire également contre les conditions de vente en vue d'une vente aux enchères fixée le 24 novembre 2009 (plainte A/4068/2009). Toutes les plaintes ont été rejetées et pour trois d'entre elles, un recours au Tribunal fédéral est encore pendant à ce jour.
- G. L'Office a adressé, notamment à M. B\_\_\_\_\_ en tant que créancier, une circulaire du 4 février 2010, lui soumettant une offre de gré à gré pour le lot PPE xxx N° xx représentant 46/1000<sup>ème</sup> de la parcelle de base avec droit exclusif sur le lot N° xx du plan, duplex au 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étage - balcon et terrasse, ainsi que le lot PPE xxx N° xx représentant 2/1000<sup>ème</sup> de la parcelle de base avec droit exclusif sur le lot N° xx du plan, box au rez-de-chaussée. L'Office indique avoir reçu une offre globale pour ces deux lots à hauteur de 4'000'000 fr. estimés respectivement à 738'000 fr. et 47'500, montants auxquels il convient d'ajouter la somme de 10'100 fr. par millième, représentant les frais approximatifs de rénovation. Un délai au 15 février 2010 a été imparti aux créanciers intéressés pour formuler une offre supérieure et déposer le 25% du montant offert sur le compte de l'Office.
- H. Par acte du 15 février 2010, M. B\_\_\_\_\_ a déposé plainte contre la procédure de consultation du 4 février 2010, dont il indique avoir reçu la circulaire le 8 février 2010, impartissant un délai au 15 février 2010 pour formuler une offre supérieure. Il sollicite que cette circulaire soit déclarée nulle, voire annulée. Il conclut à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de respecter l'art. 256 LP et à la récusation du chargé de faillite, M. X\_\_\_\_\_, dont il estime que l'impartialité n'est plus assurée. Il requiert que sa plainte bénéficie de l'effet suspensif.

A l'appui de sa plainte, M. B\_\_\_\_\_ explique que l'objet de la vente de gré à gré porte sur les mêmes lots que ceux ayant fait l'objet de la vente aux enchères du 24 novembre 2009 et de sa plainte (A/4068/2009), actuellement toujours pendante devant le Tribunal fédéral. Il conteste ainsi que les lots xx et xx soient mélangés de la sorte. Il relève également qu'il est impossible à quiconque de déposer le quart de la somme offerte, soit plus d'un million, sur le compte de l'Office, en 5 jours impliquant que le délai imparti par l'Office ne peut pas être qualifié de raisonnable.

Il relève que les valeurs d'estimation de ces lots immobiliers sont obsolètes, propres à induire la Commission de céans en erreur. Il considère qu'il s'agit "*d'un bradage faux et illégal à vil prix de lots d'une valeur unique et exceptionnelle*", considérant qu'une estimation de l'immeuble doit avoir lieu avant la vente aux enchères (art. 140 al. 3 LP), relevant qu'aucun prix minimum n'a été instauré et qu'aucune mesure de mise en valeur pour la vente au meilleur prix n'a été prise par l'Office. Il relève également n'avoir pas reçu l'avis obligatoire de l'art. 139 LP, en sa qualité de débiteur.

Vu le contentieux très lourd l'opposant au chargé de faillite, M. X\_\_\_\_\_, il conclut à sa récusation.

- I. Par ordonnance du 19 février 2010, la Commission de céans a admis la demande d'effet suspensif.
- J. L'Office a remis son rapport daté du 25 février 2010. Il note que l'inventaire compte que des parts de PPE, avec des droits exclusifs sur des appartements/bureaux ou des locaux garages. Ainsi, le lot xxx a été divisé en cours de procédure en deux lots distincts, avec droit exclusif pour chacun d'eux sur un garage, numéroté xxx et xxx. Le 10 décembre 2009, l'ancienne Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe, créancière gagiste principale, a fait parvenir à l'Office une demande afin de diligenter une procédure de vente de gré à gré s'agissant des lots xxx et xxx, conduisant l'Office à adresser la circulaire querellée. Il est exact que ces lots auraient dû être adjugés lors d'une vente aux enchères qui aurait dû se tenir le 24 novembre 2009 mais qui a été *de facto* annulée par le dépôt de sa plainte à laquelle l'effet suspensif a été accordé.

L'Office indique qu'avec la crise survenue en 2008, il n'est plus possible de comparer les réalisations de juin 2008 avec les montants obtenus actuellement. De plus, ce bien immobilier comporte une valeur subjective très grande, puisque s'agissant d'un bâtiment construit par M. J\_\_\_\_\_. En conséquence, la décision a été prise de se baser sur l'expertise faite le 3 septembre 2001, dans le cadre de la procédure en réalisation de gage qui devait avoir lieu le 23 mars 2004. Ainsi, même en doublant le prix du lot PPE xxx par rapport à celui de 2001, l'Office n'arriverait qu'à un montant de 1'476'000 fr., auquel s'ajouteraient les montants des travaux, de 10'100 fr. par millième (464'600 fr.), soit 1'940'600 fr. En procédant au même calcul pour le garage, ce serait un montant d'estimation de 115'200 fr qui serait atteint. Ainsi, ces deux lots pour lesquels une offre de 4'000'000 fr. a été faite auraient une estimation actualisée de 2'055'800 fr. Le prix de réalisation au mètre carré dans la circulaire est de 13'559 fr., ce qui ne saurait être qualifié de bradage, comme le soutient le plaignant.

L'Office note que le plaignant développe son argumentation sur des modalités d'enchères publiques, voire sur la saisie, et est de ce fait totalement hors de propos.

L'Office indique n'avoir pas immédiatement exigé la consignation du montant, sachant que M. B\_\_\_\_\_ allait, comme à l'accoutumée, déposer systématiquement une plainte. Il note que le plaignant fait totalement fi des arrêts rendus par le Tribunal fédéral dans de précédentes circulaires de ventes de gré à gré et persiste à s'en prendre personnellement au chargé de faillite, concluant à ce qu'une amende de 1'500 fr. lui soit infligée.

## EN DROIT

1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

Elle est donc recevable.

- 2.a. En matière de faillite, les biens appartenant à la masse sont réalisés par les soins de l'administration aux enchères publiques ou de gré à gré si les créanciers le jugent préférable (art. 256 al. 1 LP). Les biens sur lesquels il existe des droits de gage ne peuvent être réalisés de gré à gré qu'avec l'assentiment des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP). Les biens de valeur élevée et les immeubles ne sont réalisés de gré à gré que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures (art. 256 al. 3 LP).

Lorsque la liquidation sommaire de la faillite a été ordonnée comme en l'espèce (art. 231 al. 1 LP), l'Office procède à la réalisation à l'expiration du délai de production, au mieux des intérêts des créanciers et en observant les art. 256 al. 2 à 4 LP, les immeubles ne pouvant être réalisés qu'une fois l'état des charges dressé (art. 231 al. 3 ch. 2 LP ; art. 128 ORFI).

Ainsi, en matière de faillite, la vente de gré à gré ne dépend pas, comme dans la saisie, de conditions matérielles, mais de la décision des créanciers ou, en cas de liquidation sommaire, de l'administration de la faillite, toutefois sous réserve de restrictions.

- 2.b. Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2002, date d'entrée en vigueur de la LaLP révisée par les modifications des 21 septembre 2001 et 21 février 2002 (ROLG 2002 p. 428), le législateur cantonal a précisé que dans tous les cas où le choix du mode de réalisation appartient à l'Office, les réalisations d'actifs doivent en principe être entreprises dans le cadre de ventes aux enchères publiques, ajoutant que lorsque l'Office dispose d'une ou plusieurs offres atteignant au moins la valeur du marché des actifs à réaliser aux dires de professionnels compétents et dans les cas prévus par la LP, des ventes aux enchères restreintes ou des ventes de gré à gré peuvent

être mises sur pied après accord du préposé, dont la décision doit être communiquée pour information à la Commission de céans (art. 7 LaLP).

- 2.c. La vente de gré à gré d'un bien grevé de gage, tel un immeuble, est soumis à l'approbation de chacun des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP), accord qui peut être express ou tacite (CR-LP ad art. 256 n° 12).
- 2.d. Selon l'art. 256 al. 3 LP, applicable également en procédure sommaire (art. 231 al. 3 ch. 2 LP), une vente de gré à gré ne peut intervenir, s'agissant de biens de valeur élevée et d'immeubles, que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures. Ils doivent bénéficier d'un délai raisonnable pour se déterminer (CR-LP ad art. 256 n° 13). La loi ne prévoit pas qu'un dossier détaillé soit joint à la circulaire, le créancier intéressé ayant toujours la possibilité d'examiner le dossier à l'Office, voire d'en demander copie.
- 3.a. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que l'Office est en possession de l'accord de la B\_\_\_\_\_ SA du 5 mars 2008 à la Fondation de valorisation ainsi que de l'accord de cette dernière et de la B\_\_\_\_\_ SA qui se sont vu notifier la circulaire querellée, respectant ainsi les conditions de l'art. 256 al. 2 LP.
- 3.b. La possibilité de faire une offre supérieure a été offerte aux créanciers selon circulaire du jeudi 4 février 2010 (art. 256 al. 3 LP), ceux-ci ayant un délai se terminant le 15 février 2010 pour formuler une offre et déposer le quart du montant offert sur le compte de l'Office.

Reste à examiner si ce délai n'est pas raisonnable comme le soutient le plaignant. Selon un arrêt du Tribunal fédéral, chambre des poursuites et faillites 7B.69/2005 du 10 juin 2005, le Tribunal fédéral a estimé (cons. 3.2), s'agissant d'un délai de 8 jours laissé aux créanciers pour formuler une offre supérieure, que "*le délai fixé par l'office dans la circulaire qu'il adresse aux créanciers, en les invitant à formuler une offre supérieure (art. 256 al. 3 LP), n'est pas un délai strict; l'administration de la faillite peut prendre en considération, dans l'intérêt des créanciers, une offre supérieure faite après l'écoulement de ce délai (arrêt 7B.280/2001 du 7 janvier 2002, consid. 2a; Franco Lorandi, Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, thèse St-Gall 1994, p. 337; Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, vol. II, 3e éd., § 51 n. 5; RSJ 1980, p. 334)*".

Ainsi, le délai de 10 jours laissé par l'Office aux créanciers pour formuler une offre supérieure doit donc être qualifié de raisonnable au vu de la jurisprudence ci-dessus, n'excluant pas pour l'Office de prendre en considération le cas échéant une offre formulée hors délai.

Quant au délai proprement dit, le tiers intéressé doit verser le quart de la somme offerte auprès de l'Office dans ce délai. Sachant que les banques ne financent un bien immobilier au-delà du 80% de la valeur de gage d'un bien immobilier, cela



implique qu'un créancier intéressé doit disposer des fonds propres pour pouvoir faire une offre, puis déposer le quart de la somme, étant rappelé que ce délai n'est pas un délai strict. De plus, obtenir l'accord de principe d'une banque pour un financement dans ce délai est largement possible pour tout tiers intéressé qui mènerait diligemment des démarches pour acquérir ce bien.

Ce premier grief sera ainsi rejeté.

- 3.c. Le plaignant estime que le lot n<sup>os</sup> xx et xx est bradé.

Le plaignant oublie simplement que si le mode de réalisation n'était pas la vente de gré à gré, l'Office aurait procédé à une vente aux enchères au plus offrant (art. 229 al. 3 CO), ce qui aurait conduit, d'expérience, à adjuger ce bien très certainement à un prix bien inférieur.

Il n'appartient pas à la Commission de céans de se déterminer si cette vente constitue un bradage comme le soutient le plaignant, seul lui important de constater que les conditions de l'art. 256 LP et des art. 122 et ss ORFI sont respectées en l'espèce.

Il sera rappeler également une nouvelle fois au plaignant que le chargé de faillite peut recourir à un expert lorsqu'il est chargé d'estimer les biens formant la masse, mais qu'il ne s'agit en aucun cas d'une obligation légale (art. 227 et 97 LP).

- 3.d. Quant à annuler cette vente du fait que les objets visé par la circulaire querellée sont ceux faisant l'objet de la vente aux enchères du 24 novembre 2009, cet argument tombe à faux sachant que la vente aux enchères en question n'a pu se tenir du fait de sa plainte. Ainsi, rien ne s'oppose à ce que ces biens soient réalisés par une vente de gré à gré.

Ce grief sera rejeté également.

- 4.a. Le plaignant requiert la récusation du chargé de faillite en charge de ce dossier, M. X\_\_\_\_\_.

Aucun employé de l'Office ne peut procéder à un acte lorsqu'il se trouve dans une situation de récusation, en particulier « lorsqu'il pourrait avoir une opinion préconçue dans l'affaire » (art. 10 al. 1 ch. 4 LP), soit lorsqu'il y a apparence de prévention de sa part (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 10 n° 37 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7<sup>ème</sup> éd. 2003, § 4 n° 31).

L'art. 10 LP ne prévoit pas de procédure de récusation ni d'autorité compétente pour statuer sur une demande de récusation. Il est admis, cependant, que la participation d'un employé de l'Office à une procédure d'exécution forcée en violation de son devoir de se récuser représente un motif d'annulation de la décision qu'il a prise, à faire valoir par la voie de la plainte, sans préjudice du droit de l'autorité de surveillance d'intervenir d'office en cas de crasse violation

dudit devoir, constitutive d'un motif de nullité (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 10 n° 11 ; James T. Peter, n SchKG I, ad art. 10 n° 20 ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7<sup>ème</sup> éd. 2003, § 4 n° 33 ; ATF 30 I 819; 36 I 100-101, JdT 1910 II 250-251, c. 3).

D'une manière générale, il doit y avoir récusation dès que, pour une raison ou une autre, il est plausible que l'intéressé puisse avoir une opinion préconçue, sans qu'il soit nécessaire de prouver qu'il en a effectivement une (ATF 114 V 297 c. 4 in fine; cf. ATF 103 Ib 137-138 c. 2b).

Le cas visé par l'art. 10 al. 1 ch. 4 LP n'est pas l'idée préconçue elle-même, la prévention, mais les circonstances objectives qui, considérées par un homme raisonnable, donnent l'apparence de la prévention, autrement dit des circonstances objectives dont on peut normalement déduire une idée préconçue (Gilliéron , op. cit., no 40 ad art. 10).

- 4.b. En l'espèce, la Commission de céans a déjà relevé dans une précédente décision (DCSO/401/2009 du 3 septembre 2009, consid. 3.a.) qu'un lourd contentieux opposait les parties, le chargé de faillite se voyant notamment attaqué avec virulence dans différentes plaintes, ce qui l'a amené à se défendre. Ce grief a également été traité dans une procédure parallèle (A/2450/2009) suite à une autre plainte du 2 juillet 2009 dans le cadre d'une autre vente de gré à gré, à laquelle la Commission de céans se référera.

Cela étant, le plaignant n'apportant aucun fait nouveau tendant à modifier l'appréciation de la Commission de céans et ne prend même pas le soin de motiver cette conclusion, la Commission de céans ne peut que rejeter à nouveau cette demande de récusation.

La plainte sera ainsi rejetée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 15 février 2010 par M. B\_\_\_\_\_ contre la circulaire du 4 février 2010 relative à une vente de gré à gré dans le cadre de la faillite n° 2004 000xxx J/OFA1.

**Au fond :**

1. La rejette.
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** M. Philippe GUNTZ, président ; M. Didier BROSSET et M. Denis MATHEY, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN  
Greffière :

Philippe GUNTZ  
Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le