



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1682/2025-CS

DCSO/143/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MARDI 4 MARS 2026

Plainte 17 LP (A/1682/2025-CS) formée en date du 12 mai 2025 par A_____,
représenté par Me Bénédic FONTANET, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **12 mars 2026**
à :

- **A_____**
c/o Me FONTANET Bénédic
Fontanet & Associés
Grand-Rue 25
Case postale 3200
1211 Genève 3.
 - **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION
FISCALE CANTONALE**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3
 - **CONFEDERATION SUISSE IFD**
c/o AFC, Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
-

- **B_____ SA**
c/o Me WYSS Lukas
Bratschi Wiederkehr & Buob
Case postale 5576
3001 Bern.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A. a.** L'ETAT DE GENEVE et la CONFERATION SUISSE, soit pour eux l'ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE (ci-après l'AFC) ont rendu, le 13 février 2023, deux décisions de fournitures de sûretés à l'encontre de A_____ à hauteur de 562'966'261 fr. 20 plus intérêts à 3 % l'an dès le 13 février 2023 sur le montant de 224'161'858 fr. 40 à titre de rappel d'impôt cantonal et communal et amendes pour les périodes fiscales de 2007 à 2015, et à concurrence de 179'087'924 fr. 19 plus intérêt à 4 % l'an dès le 13 février 2023 sur 68'627'502 fr. 20 à titre de rappel d'impôt fédéral direct et d'amendes pour les périodes fiscales de 2007 à 2015.
- b.** Fondée sur ces deux décisions, l'AFC a ordonné le séquestre de divers biens appartenant à A_____ à concurrence desdits montants (séquestres n° 1_____ et 2_____).
- c.** Le 29 février 2024, le Tribunal de première instance, sur requête de l'AFC, a prononcé un troisième séquestre au préjudice de A_____ fondé sur un bordereau fiscal de rappel complémentaire d'impôt cantonal, communal et fédéral ainsi que d'amendes pour la période fiscale 2008, à hauteur de 89'784'583 fr. 95 plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 février 2024, 31'494'003 fr. 85 plus intérêt à 4.75 % l'an dès le 29 février 2024, 531'225 fr. 15 et 287'163 fr. 95 (séquestre n° 3_____).
- d.** Ces trois séquestres visaient les mêmes biens du débiteur, soit, en substance, des avoirs bancaires et investissements auprès de C_____, D_____, E_____ SA à Genève, F_____ à G_____ [TI], des biens immobiliers à Genève, soit une maison individuelle à H_____ (GE) et un appartement en PPE à I_____ (GE), et des œuvres d'art et objets mobiliers entreposés chez PORTS-FRANCS & ENTREPOTS DE GENEVE SA (ci-après PORTS-FRANCS), chez J_____ et chez le débiteur dans sa maison de H_____, à Genève.
- e.** Les procès-verbaux de séquestres contenaient un inventaire des œuvres d'art et objets mobiliers saisis en mains du débiteur à H_____ (93 pièces, dont les pièces 22, 25 et 27 estimées à 0 fr. et les pièces 24, 78, 79, 81, 89 et 90 estimées à 100'000 fr. et plus), en mains de J_____ dans ses locaux de V_____ [GE] (182 pièces, dont les pièces 5, 6, 8, 9, 11 à 13, 20, 21, 24 à 26, 28 à 33, 35, 36, 38, 41 à 44, 46 à 57, 59, 63 à 65, 67, 68, 79, 87 à 91, 93, 97, 99, 104, 110 à 112, 124, 126, 133, 138, 141 à 144, 147, 148, 150, 151, 153, 156, 158, 159, 161, 162, 171, 177 à 179, 181, 183 et 185 estimées à 0 fr. et aucune pièce estimée à 100'000 fr. et plus) et dans ses locaux situés chez PORTS-FRANCS (228 pièces, dont les pièces 28, 39, 45, 50, 59, 129, 160 à 162, 164, 166 et 225 estimées à 0 fr. et les pièces 146, 186, 193, 202, 205, 213 et 223 estimées à 100'000 fr. et plus), soit au total 503 pièces. Aucune pièce n'était estimée à plus de quelques centaines de milliers de francs. La plupart des pièces avaient une valeur comprise entre quelques dizaines de fr. et quelques dizaines de milliers de fr. Les procès-verbaux de séquestres faisaient état d'un non-lieu en mains de PORTS-FRANCS.

Selon l'observation n° 7 figurant en fin de procès-verbal de séquestre, tous les biens mobiliers estimés à 0 fr. ont été considérés comme insaisissables en application de l'art. 92 LP et retirés des inventaires des biens séquestrés.

f. L'AFC a validé les séquestres par les poursuites n° 4_____, n° 5_____ et n° 6_____.

g. Le 9 janvier 2025, l'Office a dressé un procès-verbal de saisie, série n° 81 7_____, à laquelle participaient les poursuites n° 4_____, n° 5_____ et n° 6_____ de l'AFC, ainsi qu'une quatrième poursuite n° 8_____ émanant de B_____ SA pour un montant de 276'525 fr. 70. Le débiteur a reçu ce procès-verbal de saisie le 10 janvier 2025.

Le procès-verbal de saisie constatait la conversion des séquestres en saisie définitive.

Il contenait un inventaire des œuvres d'art et objets mobiliers saisis en mains du débiteur à H_____, en mains de J_____ dans ses locaux de V_____ [GE] et dans ses locaux situés chez PORTS-FRANCS, avec l'estimation desdits objets effectuée par la maison de vente aux enchères K_____. Cet inventaire reprenait la numérotation des biens utilisée dans l'inventaire figurant dans les procès-verbaux de séquestres. Certains articles mentionnés lors du séquestre ne figuraient plus dans l'inventaire de la saisie. Ont notamment été retirés les objets estimés sans valeur de réalisation par K_____ et exclus du séquestre par l'Office. Le procès-verbal faisait également état de nombreuses revendications de tiers pour lesquelles l'Office a fixé des délais aux revendiquants afin de faire valoir leurs droits en justice. Pour deux véhicules revendiqués par des tiers, aucune opposition n'a été élevée par la créancière ou le débiteur, de sorte que leur revendication a été admise. Enfin, J_____ s'est prévalu de son droit de rétention sur les objets entreposés dans ses locaux pour une créance de 434'160 fr. 68, à laquelle s'ajoutait un montant de 9'013 fr. 50 par mois supplémentaire d'entreposage dès le 1^{er} janvier 2023.

h. A_____ a requis une nouvelle expertise des biens saisis. L'Office a accepté cette requête le 27 janvier 2025 et a confié la nouvelle estimation à la maison de vente aux enchères L_____ – ci-après L_____).

Cette dernière a rendu le 13 avril 2025 son rapport, intitulé "*inventaire et évaluation pour vente d'une sélection de biens dépendant du dossier n° 85 9_____*". Ce document ne suit ni la numérotation de procès-verbal de saisie, ni celle du procès-verbal de séquestre. Il porte sur 367 objets. Des objets qui ne figuraient plus sur les procès-verbaux de saisies – car déclarés sans valeur de réalisation et insaisissables par l'Office suite à l'estimation par K_____ – ont été à nouveau estimés selon A_____, notamment les objets n° 114, 119, 120, 137, 139, 140, 142, 145, 148, 195, 228, 247, 249, 250, 266, 269, 274, 277, 282, 283, 290, 291, 308, 311, 314, 316, 325, 336, 340, 343 à 348 et 350. Le résultat des évaluations par L_____ n'est pas identique à celui de K_____.

déclarés sans valeur de réalisation par l'Office sur la base de l'estimation de K____ se sont vu attribuer une valeur de réalisation par L____. De nombreux biens (8, 9, 118 à 137, 194 à 222, 225 à 228, 237, 241, 247 à 250, 277 à 280, 282, 284 à 292, 299 à 326, 329 à 335, 337 à 354 et 359 à 367) sont mentionnés pour mémoire, sans faire l'objet d'estimation, avec le commentaire "*sera vendu séparément par le SV (i.e. le Service des ventes de l'Office)*". Huit pièces ont été estimées à plus de 100'000 fr.

i. Dans l'intervalle, les 7 janvier et 20 février 2025, l'AFC a requis la vente des biens saisis, ce dont le débiteur a été avisé par courriers des 13 janvier et 25 février 2025.

j. Les opérations de réalisation ont été confiées à M____, chargé de ventes, au sein de l'Office.

k. Par courriel du 30 avril 2025, l'Office a informé le débiteur de ce qu'il avait décidé de confier la réalisation des œuvres d'art et objets mobiliers saisis à L____ dans les termes suivants : "*Etant donné la nature des biens concernés, l'Office a choisi de mandater L____, une maison spécialisée dans ce marché et disposant d'une clientèle internationale. Afin d'éviter une saturation du marché et maximiser la valorisation des biens, plusieurs ventes seront organisées. L'objectif est d'obtenir un prix de réalisation le plus proche du prix du marché. Vous serez tenu informé prochainement des dates de l'enlèvement des objets ainsi que des ventes. Celles-ci seront réparties entre L____, pour les œuvres de grande valeur, et notre service, pour celles de valeur moyenne*".

l. L____ a adressé le 5 mai 2025 à l'Office le contrat de mandat de vente pour approbation, qui l'a retourné contresigné pour accord le 6 mai 2025.

Ce contrat prévoyait que la vente de "*367 positions, selon inventaire du 13 avril 2025*", s'étalerait sur plusieurs dates possibles, du 16 au 18 juin, du 22 au 24 septembre, du 8 au 10 décembre 2025 ou encore lors des ventes prévues en mars, juin, septembre et décembre 2026. Ces différentes dates pouvaient varier en fonction de l'avancement du dossier et de la stratégie de communication mise en place.

Il comportait les conditions suivantes :

- Le commettant n'était pas autorisé à retirer la marchandise de la vente sans le consentement préalable de L____. Si un lot devait être retiré, il serait facturé au client une somme égale à 30 % de son estimation moyenne, augmentée de tous frais et débours;
- Honoraires et frais facturés selon le tarif OELP;
- Frais de transitaires, transport, manutention et photographies par prestataires externes, droits d'auteur, assurance, en sus;
- Expertises externes sur devis, frais de réparation si applicable;

-
- Les frais suivants étaient supprimés : garde d'objets, photographies par nos photographes internes, établissement conditions enchères ainsi que les frais d'expertise et d'inventaire déjà facturés (10'810 fr.).

m. L'Office a envoyé à A_____, par pli recommandé du 6 mai 2025, reçu le 9 mai 2025, un avis d'enlèvement d'objets saisis, relatif aux poursuites n° 4_____, n° 5_____, n° 8_____ et n° 6_____. Cet avis précisait que si le débiteur ne devait pas être présent dans les lieux de situation des objets à enlever, le Service des ventes de l'Office pourrait procéder à une ouverture forcée des locaux. A cet avis était joint le procès-verbal de saisie du 9 janvier 2025.

B. a. Par acte expédié le 12 mai 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A_____ a conclu à ce que la Chambre de surveillance :

- annule la décision de l'Office du 30 avril 2025 de confier la vente des meubles saisis devant faire l'objet d'enchères forcées à L_____ pour ce qui concernait les objets figurant au procès-verbal de saisie du 9 janvier 2025 et repris dans l'inventaire et évaluation de L_____ du 13 avril 2025, estimés à une valeur inférieure à 100'000 fr.;
- ordonne que, pour les objets mentionnés au point précédent, l'Office se charge directement d'organiser les enchères forcées;
- constate la nullité du contrat conclu entre le Service des ventes de l'Office et L_____.

En substance, il reprochait à l'Office d'avoir délégué la vente à un tiers, alors que la jurisprudence du Tribunal fédéral ne l'autorisait qu'à des conditions restrictives non réunies en l'occurrence (œuvres d'art ou antiquités de grande valeur qui se vendent mieux par des maisons spécialisées que par l'Office). Les objets avaient été estimés en l'occurrence entre 80 fr. et 200'000 fr., soit des montants n'atteignant pas, pour la majeure partie, la limite d'"objet de grande valeur", que le plaignant était d'accord d'arrêter à un montant de 100'000 fr. Pour des valeurs inférieures, le coût d'une vente par un tiers était excessif par rapport aux émoluments prélevés par l'Office.

L'Office avait par ailleurs conclu avec L_____ un contrat prévoyant que les objets confiés ne pouvaient plus être retirés de la vente sans le consentement de L_____ et sans le paiement d'une indemnité correspondant à 30 % du prix estimé, plus les frais et débours exposés, ce qui était contraire à l'art. 130 LP autorisant en tout temps une vente de gré à gré. Or, le plaignant alléguait que, depuis janvier 2025, des discussions s'étaient tenues avec l'AFC en vue de réaliser certains biens saisis de gré à gré.

Enfin, les listes des objets inventoriés dans les procès-verbaux de séquestres, dans le procès-verbal de saisie, puis dans l'expertise de L_____ ne correspondaient pas, de sorte que l'on ne comprenait pas le périmètre des objets dont la vente était

confiée à L_____. Ces listes divergentes comportaient notamment le risque des objets déclarés insaisissables dans le procès-verbal de saisie, mais figurant dans l'estimation de L_____, ne soient réalisés par cette dernière. Le plaignant n'en tirait toutefois aucun grief, ni aucune conclusion dans le cadre de sa plainte.

b. La plainte a été enrôlée sous numéro de cause A/1682/2025.

c. Par acte expédié le 19 mai 2025 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une nouvelle plainte, contre l'avis d'enlèvement du 6 mai 2025, concluant à ce qu'il soit annulé. Il y développait une argumentation similaire à celle de sa plainte du 12 mai 2025.

d. Cette seconde plainte a été enrôlée sous numéro de cause A/1730/2025.

e. Les deux plaintes étaient assorties de requêtes d'effet suspensif, concluant à ce que les opérations de réalisation soient suspendues et à ce qu'il ne soit pas procédé à l'enlèvement des objets saisis. La Chambre de surveillance, par décision DCSO/269/25 du 26 mai 2025, a rejeté l'effet suspensif en tant qu'il ordonnait l'enlèvement des biens saisis. En revanche, elle a invité l'Office à ne pas procéder à la réalisation tant que la plainte n'était pas jugée s'agissant des biens saisis dont il était douteux qu'ils puissent faire l'objet d'une vente par un tiers au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, rappelée dans les considérants. La Chambre de surveillance a en substance estimé qu'au vu des pièces produites, rien ne permettait de déterminer les biens dont l'Office entendait confier la vente à L_____ et qu'il aurait déjà pris une décision à cet égard.

f. Dans le cadre de la décision DCSO/269/25, la Chambre de surveillance a ordonné la jonction des causes A/1730/2025 et A/1682/2025, sous ce dernier numéro de cause.

g. Par courriel du 26 mai 2025, soit avant d'avoir reçu la décision sur effet suspensif du même jour, l'Office a confirmé à A_____, qui l'avait interpellé à ce propos par courriel du 16 mai 2025, que la rémunération de L_____ serait exclusivement basée sur les émoluments prévus par l'OELP. Les frais et émoluments prévus par l'OELP seraient perçus par L_____ dans le cadre de la vente, seul le produit net de la vente étant remis à l'Office. Une commission de 25 % et la TVA étaient en revanche à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix de vente, selon la pratique courante dans le marché de l'art. L'Office précisait qu'il était conscient que la vente confiée à L_____ engendrait, pour l'acheteur, des frais plus élevés que ceux appliqués dans une vente organisée par ses soins; toutefois, compte tenu de la spécificité des objets à vendre et du profil ciblé des acheteurs, une telle délégation permettrait d'obtenir des résultats supérieurs à ceux d'une vente ordinaire; la démarche visait à préserver au mieux les intérêts des parties. L'Office invitait A_____ à faire part de sa position sur ces modalités.

h. A_____ a communiqué ce courriel à la Chambre de surveillance le 12 juin 2025 en soulignant qu'une commission de 25 % perçue auprès des acheteurs

dissuaderait ces derniers à enchérir et exercerait une pression à la baisse sur les offres. Il s'y opposait donc.

i. Dans ses observations du 13 juin 2025, l'AFC s'en est rapportée à l'appréciation de la Chambre de surveillance sur les plaintes de A_____.

j. Dans ses déterminations du 4 juillet 2025, l'Office s'en est également rapporté à justice. Il a annoncé suspendre toute opération de réalisation par le truchement de L_____ dans l'attente d'une décision de la Chambre de surveillance, ce qu'il avait déjà annoncé au plaignant le 27 mai 2025.

Il a précisé que la liste des biens devant être vendus par L_____ avait été affinée et réduite à 128 objets dans deux nouveaux documents, datés du 6 juin 2025, l'un pour les biens sous douane et l'autre pour les biens hors douane. Il y figurait les huit objets estimés à 100'000 fr. et plus, ainsi que plusieurs objets estimés à plusieurs dizaines de milliers de francs. De nombreux objets n'étaient évalués qu'à quelques milliers de francs et quelques-uns à quelques centaines de francs. Les pièces 71, 72, 74, 77 et 80 du document portant sur les biens sous douane composaient un polyptique dont chaque élément avait été estimé indépendamment (100'000 fr., 80'000 fr., 70'000 fr., 50'000 fr. et 40'000 fr.); il n'est pas clair, à la lecture des observations de l'Office de savoir si ce polyptique serait vendu par L_____ ou par lui-même et s'il le serait pièce par pièce ou dans son ensemble (cf. observations p. 4, chiffre 21, et p. 6, 2^{ème} paragraphe).

L'Office a soutenu – par un texte dont le style et le contenu permet de douter qu'il en soit le seul auteur et dont il admet qu'il provient, pour partie, de L_____ – qu'il se justifiait de confier la vente de ces œuvres à cette dernière, compte tenu de leur qualité et de leur caractère unique ou à tirage limité. Elles avaient été réalisées par des artistes de design, d'art contemporain et d'art du XX^{ème} siècle, cotés sur le marché de l'art, mais réservées à un marché de niche, réparti sur l'ensemble de la planète. Il convenait par conséquent d'atteindre des collectionneurs suisses et internationaux, particuliers, professionnels ou institutionnels, afin de les mettre en concurrence par un vendeur susceptible de développer une communication stratégique et mondiale. L'Office a ensuite affirmé que les estimations fournies par L_____ seraient certainement sensiblement dépassées, même pour des biens estimés à quelques milliers de fr., au vu des performances réalisées par des œuvres des mêmes artistes ou de même qualité dans diverses ventes récentes. Il citait à titre d'exemple le designer N_____ et les artistes O_____ (n° 70), P_____ (n° 73, 75, 76, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 89 et 90), Q_____ (n° 78 et 79), R_____ (n° 82), S_____ & T_____ (n° 88); les dernières ventes de ces artistes à l'international pour des œuvres de même envergure avaient atteint plusieurs dizaines, voire centaines de milliers de francs. De tels prix ne pourraient être atteints dans une vente organisée par l'Office au vu de ses moyens promotionnels limités.

L'Office a finalement soutenu que la réalisation de biens non saisis à teneur du procès-verbal de saisie du 9 janvier 2025 n'avait pas été prévue, de sorte que la crainte émise par le plaignant à cet égard n'avait pas lieu d'être. En outre, l'Office n'avait pas envisagé la vente de gré à gré de biens saisis au sens de l'art. 130 LP; au contraire, le courriel du 30 avril 2025 précisait qu'il avait opté pour la vente aux enchères, de sorte que le mode extraordinaire de réalisation que constitue la vente de gré à gré était exclu; cette décision n'avait pas été entreprise par la voie de la plainte; la question de la compatibilité des conditions de vente de L_____ avec la possibilité de vendre de gré à gré les biens ne se posait donc pas.

k. Les déterminations de l'Office ont été transmises aux autres parties le 8 juillet 2025 et celles-ci ont été avisées de ce que l'instruction de la cause était close, sous réserve de mesures d'instruction que la Chambre jugerait utiles.

l. Le 18 juillet 2025, A_____ a déposé une réplique, persistant dans les conclusions de sa plainte.

Il a notamment pris acte de la réduction des listes de biens dont la vente était confiée à L_____. Il notait toutefois que de nombreux biens énumérés dans les nouvelles listes avaient une valeur très basse. En outre, les lots n° 71, 72, 74, 77 et 80 de la liste du 6 juin 2025 des biens sous douane à vendre par L_____ faisaient partie des objets déclarés insaisissables par l'Office, faute de valeur de réalisation; l'affirmation de l'Office selon laquelle de tels biens ne seraient pas réalisés était par conséquent fausse.

Le plaignant stigmatisait également le fait que la teneur des observations de l'Office en faveur de la vente par L_____, avait été à l'évidence rédigée par L_____ elle-même, laquelle promouvait ainsi ses services et ses intérêts financiers auprès de l'Office en soutenant ce dernier dans ses démarches en vue de l'attribution de la vente litigieuse en sa faveur.

Le plaignant affirmait par ailleurs que la teneur des observations de l'Office provenant de L_____ était en grande partie erronée : la cote de N_____ était en baisse et ses créations ne trouvaient souvent pas acquéreur; L_____ n'était pas spécialisée dans le design; L_____ se contredisait en prétendant vouloir éviter la saturation du marché et réaliser les biens saisis en plusieurs ventes, d'une part, et en regroupant, d'autre part, tous les objets N_____ dans une vente qui lui serait spécialement dédiée; il était faux de prétendre que le prix de plusieurs œuvres de O_____ de 1954 avait dépassé 800'000 euros par le passé, puisque la meilleure vente remontait à 2023 au prix de 342'900 euros pour une œuvre de 1957; s'agissant des œuvres de P_____, l'Office omettait de préciser qu'elles étaient vendues pour la plupart sans certificat d'authenticité, détenus par des tiers; pour le surplus, les affirmations de l'Office concernant les œuvres de cet artiste étaient en substance erronées ou non pertinentes, voire biaisées; s'agissant de Q_____, sa cote était en baisse et les comparaisons avec des ventes passées sans pertinence, s'agissant d'œuvres non comparables; globalement L_____ n'avait pas mis en

vente d'œuvres d'artistes telles que celles collectionnées par le plaignant ou n'était pas parvenue à les vendre. En conclusion, le plaignant soutenait qu'aucune des œuvres à réaliser n'était exceptionnelle et qu'en tout état le marché de l'art suisse était à la peine.

Il constatait également que le contrat conclu entre L_____ et l'Office prévoyait que la mise à prix ne devait se faire qu'à la moitié de la valeur basse de l'estimation de L_____, ce qui permettait de douter de la fiabilité des estimations de cette dernière.

Finalement, le plaignant contestait qu'une vente de gré à gré n'aurait plus été possible puisqu'un accord, entre créanciers et débiteur, l'aurait permise en application de l'art. 130 ch. 1 LP.

- C. a.** Par acte déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire le 9 juillet 2025, à l'attention de la Chambre de surveillance, A_____ a formé une demande de récusation de M_____, chargé de ventes à l'Office, et de L_____, en sa qualité d'auxiliaire de l'Office dans les opérations de réalisation. Le requérant a également conclu à ce que toutes les opérations conduites et les décisions prises par M_____ soient annulées

Cette demande a été enregistrée sous numéro de cause A/10_____/2025.

b. A l'appui de sa requête en récusation, A_____ a exposé avoir consulté, le 3 juillet 2025, le dossier des opérations de réalisation auprès de l'Office et avoir découvert divers éléments permettant de constater une connivence et une concertation entre L_____ et M_____ dans l'optique de favoriser les intérêts de la première au détriment de ceux du débiteur et de ses créanciers. Dans ce contexte, M_____ s'était comporté comme le représentant des intérêts de L_____ et non plus comme un employé de l'Office. Tant L_____ que M_____ avait ainsi adopté une attitude présentant une apparence de prévention à son égard.

En particulier, le plaignant s'était aperçu, à la lecture de courriels entre l'Office et L_____, que l'intention de confier la vente de ses biens saisis à cette dernière remontait à janvier 2025 déjà, contrairement à ce que l'Office avait prétendu. Dès cette date, l'Office avait transmis à L_____ des inventaires et photographies des objets saisis (inventaire et estimation K_____), alors qu'il s'agissait de données confidentielles, sans le consentement de l'intéressé.

Les plaintes auprès de la Chambre de surveillance avaient également été transmises à L_____ par l'Office afin d'élaborer "*main dans la main*" les réponses à leur apporter. Dans ce cadre, L_____ avait donné des réponses mensongères à l'Office, omis des informations ou fourni des informations biaisées concernant des artistes, objets et œuvres d'art en vue de les introduire dans ses observations.

L_____ avait ainsi "*mis son grain de sel*" dans la procédure de plainte alors qu'elle avait un intérêt manifeste à l'octroi de la vente litigieuse, puisqu'elle lui

procurerait une commission de 25 % sur chaque enchère, et à s'opposer à la plainte visant à ce que ce mandat lui soit retiré.

Dans les échanges entre l'Office et L_____, le plaignant avait finalement découvert un courriel du 6 juin 2025 où U_____ avait affirmé, à propos de la plainte, que *"l'argumentaire du débiteur est inconsistant et semble dissimuler des intentions personnelles qui ne vont pas dans le sens d'une maximisation des prix de ventes au profit du créateur. (...), cela semble dévoiler une intention moins louable, celle de racheter à bon compte (via une société tierce) ses lots qui passent dans la salle de l'OFFP"*. L'Office n'avait pas réagi à ce propos et l'avait ainsi toléré. Il était pourtant le signe que U_____ en voulait au plaignant et manifestait sa partialité.

c. Dans un complément de demande de récusation du 4 août 2025, A_____ a relevé qu'en prenant connaissance des observations de l'Office du 4 juillet 2025 dans la cause A/1682/2025 ses craintes selon lesquelles L_____ participerait de manière importante à la rédaction des observations de l'Office destinées à la Chambre de surveillance s'avéraient fondées.

d. Dans ses observations du 25 août 2025, l'Office a conclu au rejet de la demande de récusation de M_____.

Il a en substance admis avoir transmis les inventaires des biens saisis à L_____ en janvier 2025 avec l'estimation de K_____, lorsque A_____ avait demandé une nouvelle expertise desdits biens, dans le but d'obtenir une nouvelle évaluation. Il estimait que ces documents étaient nécessaires à la nouvelle expertise. Il ne niait pas qu'un caviardage aurait pu être entrepris, mais que les documents sont restés confinés à la relation avec L_____. Il avait également demandé à cette occasion à cette dernière les conditions pour organiser la vente aux enchères desdits biens. Le choix d'un auxiliaire lui appartenant, l'Office considérait que le fait d'avoir envisagé de confier la vente à L_____ dès janvier 2025, sans en informer le plaignant, n'était pas constitutif d'un motif de récusation. L'Office a par ailleurs contesté avoir remis à L_____ les plaintes de A_____ des 12 et 19 mai 2025, mais lui avoir uniquement communiqué lors d'un entretien téléphonique les éléments contenus dans ces plaintes afin de l'informer de l'évolution du dossier et de coordonner leur activité, ainsi que d'obtenir des informations pertinentes pour les observations à déposer dans la procédure de plainte. Quant aux propos reprochés à U_____, s'ils pouvaient paraître regrettables, ils ne permettaient pas d'imputer à l'Office une quelconque partialité dès lors qu'il n'en était pas l'auteur et que son absence de réprobation relevait de la neutralité et non de l'adhésion.

e. A_____ a répliqué le 30 septembre 2025 et persisté dans ses conclusions en récusation.

f. Il a informé la Chambre de surveillance par courrier du 28 octobre 2025 du dépôt d'une plainte pénale visant M_____ et U_____.

g. La demande de récusation est en cours d'instruction, laquelle n'est pas achevée, une partie à la procédure n'ayant pas été entendue.

D. a. Le plaignant a conclu le 18 juillet 2025 à la suspension de la procédure A/1682/2025 dans l'attente de l'issue de la procédure en récusation, cause. Dans la mesure où la récusation de L_____ devait être admise, la plainte deviendrait sans objet.

b. Interpellés sur la question de la suspension de la procédure, B_____ AG, créancière participante à la saisie, s'y est opposée; l'AFC s'en est rapportée à justice et l'Office ne s'y est pas opposé.

c. La Chambre de surveillance a informé les parties par avis du 25 août 2025 que la cause A/1682/2025 était gardée à juger sur suspension.

d. La présente décision est rendue dans la cause A/1682/2025 et statue sur la plainte contre la décision de l'Office de confier la vente d'objets saisis à L_____ ainsi que sur la demande de suspension de la cause.

EN DROIT

1. 1.1 La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 al. 1 LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire.

1.2 La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP), de retard à statuer et de déni de justice (art. 17 al. 3 LP).

Sous réserve de griefs devant conduire à la constatation de la nullité d'une mesure, invocables en tout temps (art. 22 al. 1 LP), l'intégralité des moyens et conclusions du plaignant doit être à tout le moins sommairement exposée et motivée dans le délai de plainte, sous peine d'irrecevabilité. L'invocation de nouveaux moyens en cours de procédure n'est pas admise dans le cadre de l'examen d'une plainte au sens de l'article 17 LP (ATF 142 III 234 consid. 2.2; 126 III 30 consid. 1b; 114 III 5 consid. 3, JdT 1990 II 80; arrêt du Tribunal fédéral 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.2).

1.3 A qualité pour former une plainte – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 140 ad art. 17 LP) – toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

1.4 En l'occurrence, la plainte respecte globalement les exigences de forme prévues par la loi et émane d'une personne qui, si son argumentation devait être retenue, serait lésée dans ses intérêts juridiquement protégés. Elle est donc, à ces égards, recevable.

En revanche, les nouveaux griefs apparus dans la réplique du plaignant du 18 juillet 2025, portant sur la qualité de l'estimation effectuée par L_____, sont tardifs et irrecevables, faute d'avoir été formulés dans une plainte déposée dans les dix jours suivant la remise à l'intéressé des expertises contestées et, en tout état, dans la plainte du 9 juillet 2025. Ils ne seront par conséquent pas examinés ci-après.

- 2.** Le plaignant conclut à la suspension de la procédure dans l'attente de la décision sur demande de récusation de L_____, laquelle rendrait sans objet la présente cause en cas d'admission.

2.1 En vertu de l'art. 14 LPA, une procédure administrative peut être suspendue lorsque son sort dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, jusqu'à droit connu dans cette autre procédure.

2.2 Il est en l'occurrence correct de soutenir qu'une récusation de L_____ rendrait la plainte ponctuellement sans objet. Cela étant, la question de principe de la délégation de la réalisation litigieuse à un tiers resterait pertinente et sans réponse, de sorte que la plainte conserve un intérêt dans la mesure où l'Office maintient sa décision de déléguer la vente à une maison d'enchères privée, autre que L_____.

En outre, la demande de récusation n'étant pas en état d'être jugée, il convient de statuer dans la présente cause qui est en état d'être jugée depuis un certain temps déjà.

- 3.** Le plaignant conteste que les conditions autorisant l'Office à déléguer la réalisation de sa collection d'art à une maison d'enchères privées soient réunies.

3.1 Après la réception de la réquisition de vente, l'office des poursuites procède à la réalisation des biens saisis. En principe, la réalisation est en premier lieu la tâche des autorités de poursuite (ATF 115 III 52 consid. 2 *in fine*, JdT 1991 II 104).

Exceptionnellement, l'Office peut confier cette tâche à un tiers. Dans certaines circonstances, les modes de réalisation prévus par la loi (vente aux enchères publiques par l'office, vente de gré à gré, procédures spéciales) apparaissent en effet inadéquats. Le Tribunal fédéral a ainsi admis que, s'agissant d'œuvres d'art ou d'antiquités de grande valeur (mais non les objets de moyenne ou faible valeur), la vente par une maison d'enchères privée pouvait être indiquée pour autant que le droit des créanciers de faire des offres d'achat soit sauvegardé. La

doctrine mentionne également des timbres ou monnaies. La réalisation de tels biens exige une compétence particulière et des relations avec un cercle d'amateurs (collectionneurs et marchands) ce qui a pour conséquence que, malgré des frais plus élevés, on peut attendre de la vente par une maison privée un meilleur résultat (arrêt du Tribunal fédéral 5A_705/2008 du 19 janvier 2009 consid. 3.1).

La notion d'œuvre de grande valeur n'est pas définie précisément par la jurisprudence précitée. Le seul fait que la réalisation forcée porte sur des objets d'art ne donne pas un droit à exiger que la réalisation soit effectuée par une maison d'enchères privée. Pour qu'un tel droit puisse être envisagé, il faut que celui qui s'en prévaut puisse établir que des enchères publiques apparaissent, en raison de circonstances particulières, tout à fait inadéquates. Le seul fait que les objets à réaliser puissent présenter, ensemble, une assez grande valeur ne suffit pas non plus en soit à rendre opportune une vente aux enchères par une maison privée (ATF 115 III 52 consid. 3a, JdT 1991 II 104). Ce dernier arrêt portait sur un ensemble d'objets d'art et d'antiquités estimé à 180'000 fr. au total. Cet arrêt évoque également deux huiles de Tiepolo et Piazzetta dont il n'est pas clairement déterminé à la lecture de l'état de fait si elles appartiennent à l'ensemble des objets d'art estimé à 180'000 fr. ou forment un ensemble distinct, comme le laisse entendre le deuxième paragraphe du considérant en droit 3.a de l'arrêt. En tout état, le Tribunal fédéral qualifie la valeur des huiles de Tiepolo et Piazzetta de "considérable" ou de "grande", alors que les "autres objets d'art", soit selon toute vraisemblance l'ensemble d'objets estimé à 180'000 fr., étaient de valeur "faible à moyenne". Dans l'arrêt 5A_705/2008 précité, la réalisation forcée portait sur un tableau de Van Gogh estimé entre 500'000 fr. et 700'000 fr. dans son état actuel et à 1'000'000 fr. en cas de restauration – étant précisé qu'il avait été acquis quelques années auparavant à un prix de l'ordre de 3'000'000 fr. et que des œuvres équivalentes du même peintre avaient été vendues récemment à des prix oscillant entre 355'000 euros et 5'000'000 euros – ce qui correspondait à une valeur "exceptionnelle" justifiant une vente aux enchères par une maison privée.

La réalisation par une maison d'enchères privée ne doit en tous les cas pas conduire à une augmentation des tarifs des frais à charge du débiteur et des créanciers. Le droit des créanciers de faire eux-mêmes des offres lors de la vente aux enchères doit être préservé (ATF 115 III 52 consid. 3a, JdT 1991 II 104; ATF 103 III 45, JdT 1979 II 16).

L'existence de circonstances exceptionnelles est une question d'appréciation dans laquelle les instances supérieures n'interviennent que si l'autorité inférieure a violé des règles fédérales de procédure, a abusé de son pouvoir d'appréciation ou l'a excédé. Commet un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui retient des critères inappropriés ou ne tient pas compte de circonstances pertinentes, ou encore rend une décision déraisonnable ou contraire au bon sens (arrêt du Tribunal fédéral 5A_705/2008 précité et les références citées).

3.2 En l'espèce, la collection à réaliser est essentiellement composée d'œuvres d'art et d'objets de design modernes et contemporains. Il s'agit d'un marché de niche qui s'adresse à des passionnés ou des collectionneurs avertis qui n'appartiennent pas au cercle de clientèle de la salle de ventes des Offices, de sorte que ces derniers, à moins de promouvoir la vente par des mesures sortant de l'ordinaire, ne sont pas susceptibles de réaliser à des conditions intéressantes les œuvres et objets en question. Dans cette mesure, la démarche de l'Office consistant à s'adresser à une maison d'enchères privée, plus susceptible d'atteindre le public cible, se justifiait.

Cela étant, les conditions posées par le Tribunal fédéral à la délégation de la réalisation forcée à des tiers extérieurs aux Offices ne se limitent pas à l'opportunité commerciale de recourir à des maisons d'enchères privées. Dans le but de préserver la compétence de principe des Offices pour organiser des ventes en matière d'exécution forcée et conserver son caractère exceptionnel à la délégation à des tiers, le Tribunal fédéral exige également que les objets soient de valeur "grande", "considérable", voire "exceptionnelle" afin de justifier des frais plus importants que ceux qu'impliquent une vente par l'Office.

En l'occurrence, même si la jurisprudence fédérale citée ci-dessus ne détermine pas précisément ce qu'il faut entendre par objet de valeur considérable, l'interprétation du plaignant fixant à 100'000 fr. la limite inférieure de cette catégorie, s'agissant d'œuvres d'art, semble conforme à l'esprit de cette jurisprudence.

La vente par L_____ n'implique certes aucun frais direct supplémentaire au détriment du débiteur et des créanciers, la maison d'enchères ne percevant pas de frais supérieurs à ceux des émoluments OELP calculés sur le prix atteint par l'adjudication – comme l'aurait fait l'Office – de sorte que le plaignant ne saurait se plaindre de frais excessifs. En revanche, l'échute de 25 % dont les acheteurs doivent s'acquitter en mains de L_____ renchérit singulièrement l'achat et pourrait se révéler dissuasive pour des biens de valeur faible à moyenne, auprès d'une clientèle qui pourrait se montrer plus sensible à un tel renchérissement que celle prête à verser d'importantes sommes pour acquérir des œuvres exceptionnelles. Une vente par une maison privée de biens de faible ou moyenne valeur peut ainsi se révéler peu intéressante en l'occurrence.

Le Tribunal fédéral impose également la sauvegarde de la possibilité, pour les créanciers, de faire des offres d'achat lors des enchères. En l'occurrence, rien ne permet toutefois de penser que ce droit des créanciers ne serait pas respecté, de sorte que cette condition à la vente par une maison d'enchères privée est réalisée.

Le plaignant reproche encore aux conditions de vente de L_____ – qui imposent une indemnisation en faveur de la maison d'enchères de 30 % du prix estimé en cas de retrait d'un objet de la vente – d'empêcher une vente de gré à gré au sens de l'art. 130 ch. 1 LP, l'Office n'étant pas en mesure de verser une telle indemnisation

sans porter atteinte au dividende à verser aux créanciers. Aucune condition n'a été posée par le Tribunal fédéral impliquant expressément qu'une vente par une maison privée d'enchères serait impossible pour ce motif. En tout état, l'art. 130 ch. 1 LP n'impose pas d'autoriser le recours à une vente de gré à gré jusqu'à la réalisation concrète des biens saisis. Il donne simplement la possibilité à l'Office d'opter pour une telle vente si les intéressés y consentent, l'Office disposant d'un plein pouvoir d'appréciation pour décider ou non d'une telle vente (BETTSCHART, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 2 ad art. 130 LP). En l'espèce, l'Office ayant opté pour une vente aux enchères partiellement par ses soins et partiellement par une maison d'enchères privée, il a exclu le recours à la vente de gré à gré, de sorte que la question d'un tel mode de réalisation ne se pose pas. L'argument du plaignant fondé sur l'art. 130 ch. 1 LP est ainsi sans portée en l'occurrence. Cela étant, les conditions générales de L_____ sur ce point pourraient poser problème dans une situation où la question d'une vente de gré à gré serait encore possible et souhaitée par tous les intéressés – qui ne l'auraient par hypothèse pas définitivement exclue après la signature du contrat de vente avec la maison d'enchères privées – mais la rendraient excessivement onéreuse, de sorte qu'elle serait quasiment exclue et priverait débiteur et créanciers d'une solution qui pourrait leur permettre une réalisation plus favorable que la vente aux enchères. La question se pose donc de l'adéquation d'une telle clause dans les conditions générales spécifiques à la relation entre l'Office et une maison d'enchères privées, dans le cadre de l'exécution forcée.

Il résulte de ce qui précède que la délégation à L_____ de la réalisation des biens saisis au préjudice du plaignant, aux conditions du contrat conclu en l'occurrence, ne respecte pas les exigences posées par le Tribunal fédéral pour les biens estimés à moins de 100'000 fr. et pour le polyptique figurant sous pièces 71, 72, 74, 77 et 80 (pour peu qu'il fasse bien partie des biens saisis; cf. *infra* consid. 4) du document portant sur les biens sous douane, dans la mesure où ses composantes estimées à moins de 100'000 fr. sont vendues séparément.

La plainte du 12 mai 2025 est partant fondée dans ses conclusions visant l'annulation de la décision de l'Office de confier la vente des biens saisis dont la valeur a été estimée à moins de 100'000 fr. dans les inventaires et évaluations de L_____ des 13 avril et 6 juin 2025.

En revanche, il n'appartient pas à la Chambre de surveillance de statuer sur le sort du contrat conclu entre le Service des ventes de l'Office et L_____ (constat de la nullité du contrat), question relevant, cas échéant, du juge civil.

Pour le surplus, les conditions d'une vente par une maison d'enchères privée pour les biens d'une valeur estimée égale ou supérieure à 100'000 fr. doit être autorisée.

4. Le plaignant reproche finalement à l'Office de ne pas avoir clairement déterminé les biens dont il entendait confier la réalisation à L_____, les biens estimés par cette dernière comportant des objets qui avaient été déclarés insaisissables dans

les procès-verbaux de séquestre puis de saisie, faute de valeur de réalisation. L'Office a affirmé qu'il n'aurait jamais été question de réaliser ces objets. Dans la mesure où tel est le cas, le grief n'a plus de portée. Il faut néanmoins constater qu'au vu des différents inventaires ayant été établis et la teneur du contrat de vente conclu avec L_____ (qui renvoyait aux "367 positions, selon inventaire du 13 avril 2025" qui comportait des biens déclarés insaisissables selon le plaignant), la question pouvait se poser et qu'elle se pose vraisemblablement encore pour le polyptique au vu des dernières déterminations du plaignant. Cela étant, l'ordre d'enlèvement étant fondé sur le procès-verbal de saisie, le problème devrait être résolu en pratique. L'Office sera néanmoins invité à vérifier que les biens déclarés insaisissables ne soient pas enlevés et/ou réalisés que ce soit par ses soins ou par un tiers.

5. Dans sa plainte complémentaire du 19 mai 2025, le plaignant s'est opposé à l'enlèvement des biens saisis, ordonné ultérieurement à sa plainte initiale du 12 mai 2025.

Cette plainte ne soulève aucun grief distinct de ceux déjà évoqués dans la plainte initiale, à laquelle elle renvoie. Elle ne comporte notamment aucun grief portant spécifiquement sur l'enlèvement. La plainte contre la mesure d'enlèvement avait en réalité pour fonction essentielle d'étendre l'effet suspensif requis dans la plainte initiale à la mesure d'enlèvement. La problématique de l'effet suspensif ayant été réglée par la décision du 26 mai 2025, la plainte du 19 mai 2025 n'a plus d'objet propre et se confond entièrement avec la plainte initiale. Elle n'implique par conséquent aucun développement spécifique.

6. En définitive, la plainte et son complément sont admise en tant qu'ils concluent à :
- l'annulation de la décision de l'Office du 30 avril 2025 de confier à une maison d'enchères privée la vente de meubles figurant au procès-verbal de saisie du 9 janvier 2025 et repris dans l'inventaire et évaluations de L_____ du 13 avril 2025, estimés à une valeur inférieure à 100'000 fr.;
 - la vente desdits objets directement par l'Office.

Ils sont rejetés pour le surplus dans la mesure de leur recevabilité.

L'Office sera invité à vérifier que seuls les biens déclarés saisissables seront enlevés et réalisés.

En tout état, il sera rappelé que l'issue de la demande en récusation formée par le plaignant, objet de la cause A/10_____/2025, est réservée, ainsi que ses conséquences potentielles sur les opérations d'enlèvement et de réalisation des biens saisis par L_____ et M_____.

8. La procédure devant l'autorité de surveillance est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevables les plaintes des 12 et 19 mai 2025 de A_____ contre la décision du 30 avril 2025 de l'Office cantonal des poursuites de confier la vente des meubles figurant au procès-verbal de saisie du 9 janvier 2025, série n° 81 7_____, à L_____ SA, et contre l'avis d'enlèvement du 6 mai 2025 des objets saisis.

Au fond :

Annule la décision de l'Office cantonal des poursuites du 30 avril 2025 de confier à une maison d'enchères privée la vente de meubles figurant au procès-verbal de saisie du 9 janvier 2025 et repris dans l'inventaire et évaluations de L_____ SA du 13 avril 2025, estimés à une valeur inférieure à 100'000 fr.

Dit que la vente desdits objets sera effectuée directement par l'Office cantonal des poursuites.

Rejette la plainte et son complément pour le surplus dans la mesure de leur recevabilité.

Invite l'Office cantonal des poursuites à vérifier que seuls les biens déclarés saisissables seront enlevés et réalisés.

Réserve l'issue de la demande en récusation formée par A_____ contre M_____ et L_____ SA, objet de la cause A/10_____/2025, ainsi que ses conséquences potentielles sur les opérations d'enlèvement et de réalisation des biens saisis par L_____ SA et M_____.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Monsieur Alexandre BÖHLER et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

La greffière :

Elise CAIRUS

Voie de recours :

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 Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 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). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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).

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.