



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/540/10

DÉCISION

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

DU JEUDI 9 DECEMBRE 2010

Cause A/2986/2010, plainte 17 LP formée le 3 septembre 2010 par M. C_____, élisant domicile en l'étude de Me Albert J. GRAF, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. C_____**
domicile élu : Etude de Me Albert J. GRAF, avocat
Quai des Bergues 25
1201 Genève

- **Masse en faillite de S_____ SA en liquidation**
(faillite n° 2004 xxxx33 J/OFA1)

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 S_____ 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. C_____, 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 l'ancienne Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, à laquelle a succédé à partir du 1^{er} janvier 2010, l'Etat de Genève, Département des finances (ci-après : la Fondation de valorisation), "laquelle n'est pas créancière de S_____ SA cette dernière étant le tiers garant de M. C_____".

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. C_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une demande en contestation de l'état de collocation dirigée contre la masse en faillite de S_____ 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^{ème} classe. M. C_____ 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. C_____ admise en 3^{ème} 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. C_____ figure sous la rubrique "Productions tardives 3^{ème} 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. C_____, 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. C_____ se soit intéressé à l'un de ces lots. Par contre, ce dernier a porté plainte à plusieurs reprises, s'agissant des modes de réalisation de différents lots.

C.a. L'Office a adressé une circulaire aux créanciers datée du 30 juin 2009 relative à des offres de vente de gré à gré des lots PPE suivants :

Feuillet PPE xx7 n° x avec un droit exclusif sur unité d'étage n° x du plan, local au rez-de-chaussée estimé à 40'000 fr., auquel s'ajoute le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble.

Feuillet PPE xx7 n° xx avec un droit exclusif sur unité d'étage xx, local au rez-de-chaussée estimé à 40'000 fr., non compris le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble. L'offre émanant de la Communauté des copropriétaires de l'immeuble en question s'élève pour ces deux lots à 150'000 fr.

Feuillet PPE xx7 n° xxx avec un droit exclusif sur unité d'étage xxx, bureau au rez-de-chaussée estimé à 100'000 fr., non compris le budget proportionnel de 46'288 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble. L'offre acheminée par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, mais émanant d'un auteur non connu, s'élève à 210'000 fr.

Feuillet PPE xx7 n° y avec droit exclusif sur unité d'étage y, box-garage au rez-de-chaussée, estimé à 40'000 fr. non compris le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble. L'offre émanant d'un auteur non connu, s'élève à 120'000 fr.

Feuillet PPE xx7 n° yy avec droit exclusif sur unité d'étage yy, box-garage au rez-de-chaussée, estimé à 40'000 fr., non compris le budget proportionnel de 23'144 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble. L'offre émanant d'un auteur non connu s'élève à 120'000 fr.

Feuillet PPE xx7 n° yyy avec droit exclusif sur unité d'étage yyy, appartement de 5,5 pièces, balcon, terrasse au 1^{er} étage, estimé à 380'000 fr., non compris le budget proportionnel de 231'440 fr. aux travaux de réfection de l'immeuble. L'offre émanant des époux Z_____ s'élève à 1'100'000 fr.

Cette circulaire invitait les créanciers à faire connaître leur avis d'ici au 10 juillet 2009 et la possibilité leur est offerte de formuler dans ce délai une offre supérieure moyennant versement de la somme proposée à l'Office dans ce même délai.

C.b. Le 10 juillet 2009, M. C_____ a déposé une plainte contre la procédure de consultation du 30 juin 2009, reçue le 2 juillet 2009. Il requérait, outre que cette procédure de consultation des créanciers soit déclarée nulle, voire annulée, qu'une expertise neutre, juste et actuelle soit ordonnée sur ces biens immobiliers et qu'il soit constaté que les prix avalisés par le chargé de faillite "sont trop bas et ne correspondent pas aux prix du marché". Il sollicitait que l'Office, respectivement son chargé de faillite, respecte l'art. 256 al. 1 et 3 LP en les "sommant d'intégrer le créancier, ultime bénéficiaire et ayant-droit, M. C_____ qui s'oppose à toute vente bradée non conforme au prix d'expertise au sens de l'article 143 b LP, de sorte qu'une nouvelle expertise indispensable est requise en urgence".

Il considérait que l'Office se faisait l'auteur d'un déni de justice en refusant de lui communiquer le 8 juillet 2009 les offres d'achats reçues, estimant qu'un délai de 8 jours pour se déterminer était bien trop court si l'on constatait qu'il n'avait reçu que le 2 juillet 2009 la circulaire querellée.

S'agissant des lots PPE xx7 n^{os} x et xx, le plaignant notait qu'ils ont été mis à disposition sans droit aux occupants et usagers de l'immeuble, qu'ils sont occupés depuis de longs mois et que cette vente à leurs occupants résultait d'un fait accompli et n'était en fait que la ratification d'une occupation illicite, de surcroît effectuée à bas prix.

Le plaignant constatait que le lot PPE xx7 n^o xxx était vendu à 210'000 fr. alors que les lots n^{os} x et xx étaient vendus à 150'000 fr. pour la même surface, ne s'expliquant pas la différence de prix "*arbitraire*" existant entre ces lots.

Il relevait quant aux lots PPE n^{os} y et yy, soit deux garages distincts, qu'ils devraient être réservés aux ventes futures des meilleurs et grands appartements.

Quant au lot PPE xx7 n^o yyy, le plaignant notait qu'un appartement comparable avait été vendu 1'635'000 fr., soit à un prix supérieur de 535'000 fr. Il relevait que les occupants de cet appartement avaient été placés par le gérant légal, sans signature d'un bail avec résiliation anticipée en vue d'une vente optimale de gré à gré, ce qui rendait l'appartement plus difficile à réaliser.

Le plaignant terminait en dénonçant "*l'absence de toute stratégie de vente optimale, la fixation de délais totalement et gravement arbitraires, le bradage à bas prix et la grave mise en péril des ventes futures des grands et meilleurs lots*".

La plainte, enregistrée sous n^o A/2450/2009, était assortie d'une demande d'effet suspensif.

C.c. Par ordonnance du 20 juillet 2009, la Commission de céans a admis la demande d'effet suspensif.

C.d. Dans son rapport du 12 août 2009, l'Office s'en rapportait pour l'essentiel à la teneur de son rapport rendu suite à une autre plainte encore pendante de M. C_____ avec un état de fait identique (cause n° A/2014/2009), concluant au rejet de la plainte. Il relevait que le plaignant connaissait parfaitement le processus de réalisation que la Fondation de Valorisation avait souhaité mettre en place pour valoriser les biens à réaliser, joignant l'accord du 5 mars 2008 reconduit pour de nouveaux lots.

L'Office s'étonnait que le plaignant, qui a géré l'immeuble en question, feignait d'ignorer que nombre de caves font parties des parties communes de l'immeuble, que la volonté de la communauté des copropriétaires, fixée dans le règlement de copropriété, était d'attribuer une cave par appartement et que la concrétisation de cette volonté s'était accompagnée de l'acquisition des lots n^{os} x et xx rendue possible par les travaux de rénovation.

L'Office notait que *"c'est avec la même suffisance et le même mépris"* que le plaignant soutenait que seuls les acquéreurs de grands appartements auraient droit d'acquérir un grand garage.

L'Office notait, s'agissant du lot n° yyy, que les difficultés rencontrées avec les baux étaient du seul fait du plaignant. Il relevait avoir déposé plainte pénale contre M. C_____ pour fraude dans la saisie. L'Office notait que le plaignant occupait lui-même un appartement dans la copropriété, à un prix nettement en dessous du prix du marché, pour lequel il avait déposé une demande en réduction de loyer du fait des nuisances subies durant les travaux.

Juridiquement, l'Office rappelait la teneur de l'art. 7 al. 3 LaLP en ce sens que tant que la vente n'était pas intervenue, le débiteur avait la faculté de proposer à l'Office un acheteur dont l'offre devait être conforme à la valeur de marché. L'Office notait que M. C_____ s'était contenté depuis des années de s'opposer aux ventes et aux solutions trouvées, sans montrer la moindre volonté de valoriser lui-même les biens. L'Office rappelait que M. C_____ n'était pas créancier gagiste et partant, l'Office n'avait pas à obtenir son accord dans le cadre d'une vente de gré à gré selon l'art. 256 al. 3 LP. De plus, aucune disposition n'obligeait l'Office à lui fournir copie des offres reçues, seule la possibilité de surenchérir lui étant réservée.

L'Office concluait à ce que la Commission de céans inflige une amende au plaignant et à son conseil, considérant que *"leur tentative d'alléguer les dispositions de réalisation dans la poursuite n'est qu'une manœuvre à la foi douteuse, comme l'est leurs affirmations tendant à discréditer le gestionnaire du dossier de liquidation"*.

C.e. Ayant sollicité de répliquer, M. C_____ avait déposé son écriture le 1^{er} octobre 2009. Il contestait à nouveau la manière dont sont valorisés les lots, considérant notamment qu'il convenait d'attribuer de grandes caves aux grands appartements,

alors qu'en l'espèce, les grandes caves étaient bradées. Il indiquait que *"pour le lot 20, la gérance et le chargé de faillite doivent corriger l'erreur commise en le mettant en vente sans locataire. Vendu libre, le prix vide de locataire serait supérieur de plus de CHF 400'000.- au prix. La masse est donc aujourd'hui gravement lésée"*.

Le plaignant sollicitait pour terminer la récusation du chargé de faillite, *"compte tenu du ton belliqueux adopté par le chargé de faillite dans son écriture, le plaignant a l'honneur de requérir outre la rédaction de nouvelles écritures polies, la récusation du chargé de faillite tant son hostilité contre M. C_____ est flagrante"*.

- C.f. La Commission de céans a rendu une décision DCSO/401/09 le 3 septembre 2009 dans le cadre de la plainte n° A/2014/2009, rejetant la plainte de M. C_____ déposée contre une autre circulaire aux créanciers, relative à la vente de gré à gré d'autres lots. Vu le dépôt d'un recours devant le Tribunal fédéral par M. C_____ contre cette décision et après avoir invité les parties à se déterminer sur la suspension de l'instruction de la présente cause, l'état de fait étant similaire ainsi que les questions juridiques soulevées, la Commission de céans avait rendu une ordonnance le 2 novembre 2009, prononçant la suspension de l'instruction de la présente cause, jusqu'à droit jugé du recours pendant devant le Tribunal fédéral contre la décision DCSO/401/2009 du 3 septembre 2009.

Une fois l'arrêt 5A_619/2009 du Tribunal fédéral rendu le 4 janvier 2010 rejetant le recours déposé contre la décision du 3 septembre 2009, la Commission de céans avait ordonné la reprise de l'instruction par ordonnance du 25 janvier 2010 et invité les parties à déposer d'éventuelles observations complémentaires.

L'Office avait persisté dans le rejet de la plainte par courrier du 1^{er} février 2010.

Pour sa part, M. C_____ persistait dans ses conclusions du 10 juillet 2009 et 1^{er} octobre 2009.

- C.g. Par décision DCSO/141/10, la plainte A/2450/2009 a été rejetée par la Commission de céans dans la mesure de sa recevabilité, relevant que la possibilité avait été offerte aux créanciers de formuler une offre dans les 8 jours, soit un délai raisonnable, qu'il n'appartenait pas à la Commission de céans de se déterminer sur le prix de réalisation du fait que sa compétence se limite à constater que les conditions de l'art. 256 LP sont réalisées. Par la même occasion, la Commission de céans a rejeté la demande de récusation de M. W_____.

Par arrêt 5A_190/2010 du 17 juin 2010, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par M. C_____ dans la mesure de sa recevabilité.

- D.a. L'Office avait alors adressé, notamment à M. C_____ en tant que créancier, une circulaire du 4 février 2010, lui soumettant une offre de gré à gré pour le lot PPE

xx7 N° z représentant 46/1000^{ème} de la parcelle de base avec droit exclusif sur le lot N° z du plan, duplex aux 8^{ème} et 9^{ème} étages - balcon et terrasse, ainsi que le lot PPE xx7 N° zz représentant 2/1000^{ème} de la parcelle de base avec droit exclusif sur le lot N° zz du plan, box au rez-de-chaussée. L'Office indiquait 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 fr., montants auxquels il convenait d'ajouter la somme de 10'100 fr. par millième, représentant les frais approximatifs de rénovation. Un délai au 15 février 2010 avait été imparti aux créanciers intéressés pour formuler une offre supérieure et déposer le 25% du montant offert sur le compte de l'Office.

- D.b. Par acte du 15 février 2010, M. C _____ avait déposé plainte contre la procédure de consultation du 4 février 2010, dont il indiquait avoir reçu la circulaire le 8 février 2010, impartissant un délai au 15 février 2010 pour formuler une offre supérieure. Il sollicitait que cette circulaire soit déclarée nulle, voire annulée. Il concluait 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. W _____, dont il estimait que l'impartialité n'était plus assurée. Il requérait que sa plainte, enregistrée sous n° A/556/2010 bénéficie de l'effet suspensif.

A l'appui de sa plainte, M. C _____ expliquait que l'objet de la vente de gré à gré portait 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 contestait ainsi que les lots z et zz soient mélangés de la sorte. Il relevait également qu'il était 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 pouvait pas être qualifié de raisonnable.

Il relevait que les valeurs d'estimation de ces lots immobiliers étaient obsolètes, propres à induire la Commission de céans en erreur. Il considérait 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'avait été instauré et qu'aucune mesure de mise en valeur pour la vente au meilleur prix n'avait été prise par l'Office. Il relevait 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. W _____, il concluait à nouveau à sa récusation.

- D.c. Par ordonnance du 19 février 2010, la Commission de céans avait admis la demande d'effet suspensif.
- D.d. L'Office avait remis son rapport daté du 25 février 2010. Il notait que l'inventaire ne compte que des parts de PPE, avec des droits exclusifs sur des appartements/bureaux ou des locaux garages. Ainsi, le lot xx7.10 avait été divisé

en cours de procédure en deux lots distincts, avec droit exclusif pour chacun d'eux sur un garage, numéroté xx7.64 et xx7.65. Le 10 décembre 2009, l'ancienne Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe, créancière gagiste principale, avait fait parvenir à l'Office une demande afin de diligenter une procédure de vente de gré à gré s'agissant des lots xx7.z et xx7.zz, conduisant l'Office à adresser la circulaire querellée. Il était 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 la plainte à laquelle l'effet suspensif avait été accordé.

L'Office indiquait qu'avec la crise survenue en 2008, il n'était plus possible de comparer les réalisations de juin 2008 avec les montants obtenus actuellement. De plus, ce bien immobilier comportait une valeur subjective très grande, puisque s'agissant d'un bâtiment construit par L_____. En conséquence, la décision avait 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 xx7.z par rapport à celui de 2001, l'Office n'arriverait qu'à un montant de 1'476'000 fr., auquel s'ajouterait 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. avait 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 notait 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 indiquait n'avoir pas immédiatement exigé la consignation du montant, sachant que M. C_____ allait, comme à l'accoutumée, déposer systématiquement une plainte. Il notait 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.

D.e. Par décision DCSO/250/10 du 22 mai 2010, la Commission de céans a rejeté la plainte dans la mesure de sa recevabilité.

M. C_____ a recouru au Tribunal fédéral qui, statuant sur effet suspensif, l'a refusé dans une ordonnance 5A_427/2010 du 23 juin 2010.

Par arrêt du 9 août 2010, le Tribunal fédéral a rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité.

- E. M. C_____ a requis de l'Office la liquidation ordinaire de cette faillite par courrier recommandé du 26 mars 2010. Le 11 juin 2010, l'Office a requis de sa part le paiement d'un émolument de 5'500 fr., lui précisant que la liquidation ordinaire ne serait effective qu'à réception de ce montant, lui précisant que conformément à la jurisprudence, il n'y aurait pas d'effet rétroactif. M. C_____ s'est acquitté le 21 juin 2010, selon timbre postal.

L'Office a écrit à M. C_____ le 26 juillet 2010, afin que celui-ci se porte garant quant à la couverture de frais supplémentaires *"selon les demandes qu'il présenterait et qui n'auraient pu être prévus pour la liquidation ordinaire, faute d'en avoir été informé à ce jour"*.

Une assemblée des créanciers s'est ainsi tenue le 26 août 2010. A cette occasion, l'assemblée a décidé de maintenir l'Office dans sa mission de liquider la faillite, d'approuver la vente de gré à gré relative au lot PPE xx7 n° a pour 1'230'000 fr., de renoncer à nommer une commission de surveillance des créanciers et de renoncer à une distribution provisoire de dividende.

- F. M. C_____ a porté plainte le 3 septembre 2010 *"dans le cadre de la procédure nulle, subsidiairement annulable, non communiquée au plaignant fixant des enchères entre amateurs et prévues les 13 et 16 septembre 2010 pour les lots^{nos} xxx, y, yy, z, zz de l'immeuble S_____, PPE Rue L_____ x"*. Il considère qu'il lui aurait appartenu de se déterminer, en tant que créancier, tant sur les conditions de vente que sur les offres reçues et que par voie de conséquence, la procédure de liquidation ordinaire n'a pas été respectée et suivie en l'espèce.

Faute de pièces réellement pertinentes produites, la Commission de céans a interrogé l'Office et appris que des ventes aux enchères privées se dérouleraient effectivement les 13 et 16 septembre prochains sur les lots considérés pour lesquels elle a reçu des offres subséquentes aux circulaires ayant fait l'objet des plaintes de M. C_____. Ces ventes réuniront les personnes ayant formulé des offres de vente de gré à gré sur ces lots, pour les départager.

La plainte est assortie d'une demande d'effet suspensif.

- G. La Commission de céans a rejeté la demande d'effet suspensif par ordonnance du mercredi 8 septembre 2010.

M. C_____ a recouru contre cette ordonnance au Tribunal fédéral qui a rejeté sa requête d'effet suspensif par ordonnance du 13 septembre 2010.

Finalement, M. C_____ a retiré son recours le 24 septembre 2010.

- H. L'Office a remis son rapport daté du 15 septembre 2010, concluant au rejet de la plainte et à la condamnation tant de M. C_____ que de son mandataire, à l'amende maximale prévue par la LP (sic). L'Office rappelle toutes les étapes

précédentes, notamment les circulaires aux créanciers du 30 juin 2009 comprenant les lots n° xx7 n° x, xx7 n° xx, xx7 n° xxx, xx7 n° y, xx7 n° yy, xx7 n° yyy ainsi que la circulaire du 4 février 2010 relative aux lots PPE xx7 n° z et xx7 n° zz, ainsi que les plaintes auprès de la Commission de céans et recours au Tribunal fédéral.

Lors de l'Assemblée des créanciers du 26 août 2010, l'Etat de Genève (qui a succédé à la Fondation de Valorisation des Actifs de la Banque Cantonale de Genève) a remis un tableau tenu en interne sur l'état de commercialisation des immeubles de la société, faisant notamment état d'enchères entre particuliers prévues le 13 septembre 2010 pour les lots n° xx7 n° x, xx7 n° y, xx7 n° yy et le 16 septembre 2010, pour les lots PPE n° xx7 n° z et xx7 n° zz. Au vu des circulaires envoyées en son temps, l'Office explique que d'autres amateurs ont manifesté leur intérêt pour un montant supérieur à celui exigé et que ces ventes n'ont pu se concrétiser au vu des plaintes LP en cours, raison pour laquelle il a été décidé de mettre en concurrence les amateurs dans le cadre d'enchères privées, sur la base de procédures de vente de gré à gré déjà jugées par le Tribunal fédéral, afin d'obtenir un produit supérieur à celui espéré. L'Office estime que ces ventes sont ainsi la suite logique des décisions prises en liquidation sommaire dont la licéité a été admise judiciairement. Il termine en indiquant que du fait de précédentes plaintes, les enchères ont dû être annulées et que bien que la masse obtienne à chaque fois gain de cause, il n'empêche qu'à chaque fois, la masse subit un dommage.

Juridiquement, l'Office indique peiner à déterminer qui de M. C_____ et de son conseil est le plus téméraire en l'espèce, si l'on constate que tant la Commission de céans que le Tribunal fédéral se sont déjà prononcés sur la licéité de ces ventes.

- I. Ayant sollicité de répliquer, M. C_____ a déposé son écriture le 2 novembre 2010. Il considère que le chargé de faillite est responsable de la situation actuelle (sic), que cette vente se fera sans l'assentiment du créancier gagiste de 2^{ème} rang, à des conditions inconnues de tous les amateurs "*qui seront appelés en dehors d'un circuit fermé et cloisonné lié à un copinage indigne des enjeux réels et des intérêts des créanciers compte tenu de la valeur des lots ce 2 novembre 2010*". Il conteste le fait qu'il ait été renoncé à procéder à une distribution provisoire de dividende.
- J. Pour sa part, l'Office a fait part de sa duplique le 8 novembre 2010, relevant que le plaignant ne fait montre d'aucun élément nouveau en utilisant des termes n'ayant pas leur place dans une écriture juridique, et rappelant que les membres de l'assemblée des créanciers du 26 août 2010 ont renoncé à une distribution provisoire de dividende.
- K. Par courrier du 24 novembre 2010, le conseil de M. C_____ a sollicité un troisième échange d'écritures, au motif que son client souhaitait notamment se

déterminer sur la réponse (sic). La Commission de céans s'est opposée à cette demande par courrier du 25 novembre 2010.

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. Le passage d'un mode de liquidation sommaire à celui de la liquidation ordinaire ne déploie pas d'effet rétroactif (ATF 30 I 215 ; ATF 113 III 135). En l'espèce, les circulaires adressées aux créanciers respectivement les 30 juin 2009 et 4 février 2010 l'ont été alors que cette faillite était liquidée encore en mode sommaire. Ce sera donc sous cet angle que la Commission de céans examinera la validité des actes de l'Office.
- 2.b. 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 ORFD).

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.c. Depuis le 1^{er} 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.d. 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.e. 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.
- 2.f. En l'espèce, la Commission de céans a déjà eu l'occasion de se déterminer sur la validité des circulaires adressées aux créanciers par décisions DCSO/141/10 du 4 mars 2010, confirmée par le Tribunal fédéral par arrêt 5A_190/2010 et décision DCSO/250/10 du 22 mai 2010, confirmée par arrêt du Tribunal fédéral du 5A_427/2010.

En vertu du principe *Ne bis in idem*, la Commission ne reverra pas la validité de ces circulaires, étant précisé que la vente aux enchères privée organisée par l'Office n'est que sa concrétisation.

La vente aux enchères privée organisée par l'Office, qui a au demeurant été annulée par la faute du plaignant bien que l'effet suspensif ait été refusé tant par la Commission de céans que par le Tribunal fédéral, n'est en fait que la mise en œuvre de ces circulaires aux créanciers, afin de départager les personnes ayant opéré des offres.

Clairement infondée, pour autant qu'elle ait demeuré avoir un objet, la plainte sera rejetée.

- 3. La procédure de plainte est gratuite, en ce sens qu'il est en principe statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

Le principe de la gratuité trouve toutefois sa limite en cas de procédés dilatoires ou téméraires. Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, la partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut notamment être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus.

Se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout

pour ralentir la procédure (ATF 127 III 178 et les références). Cette disposition permet de sanctionner un recours aux institutions judiciaires voué à l'échec, qui serait fait à des fins purement dilatoires et en violation des règles de la bonne foi (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 20a n° 19 ; Flavio Cometta, in SchKG I, ad art. 20a n° 11 ; Franco Lorandi, op. cit. ad art. 20a n° 13 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7^{ème} éd. 2003, § 13 n° 14). A l'absence de toute chance de succès de la plainte doit s'ajouter le dessein d'agir de manière téméraire (Pauline Erard, in CR-LP, ad art. 20a n° 44 ss).

En l'espèce, il apparaît que le plaignant porte systématiquement plainte contre chaque circulaire relative à des ventes de gré à gré ou des enchères, tels le 15 mai 2009 (procédure A/1713/09), le 8 juin 2009 (procédure A/2014/09), le 26 octobre 2009 (procédure A/3844/09), le 10 juillet 2009 (procédure A/2450/09), le 11 novembre 2009 (procédure A/4068/09) ou encore le 15 février 2010 (procédure A/556/2010). Tant M. C_____ que son conseil, Me Albert J. GRAF, ne tiennent aucunement compte des décisions précédemment rendues par la Commission de céans et confirmées par le haut Tribunal fédéral, impliquant que la Commission de céans s'estime convaincue que le seul objectif poursuivi est de bloquer le processus de réalisation des actifs de cette faillite.

La Commission de céans retiendra également qu'une précédente amende infligée à M. C_____ ne l'a pas dissuadé d'agir témérairement (DCSO/143/2010) et que son avocat, pourtant professionnel du droit confirmé, a accepté de prêter son concours à de telles procédures.

Ainsi, conformément à l'art. 20a al. 5 LP, ils seront en conséquence condamnés solidairement au paiement d'une amende, dont le montant sera arrêté à 1'200 fr.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 3 septembre 2010 par M. C_____ dans le cadre de la faillite n° 2004 xxxx33 J / OFA1.

Au fond :

1. La rejette.
2. Condamne solidairement M. C_____ et Albert J. GRAF à une amende de 1'200 fr.
3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Florence CASTELLA et M. Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s.

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