



POUVOIR JUDICIAIRE

A/358/2025-CS

DCSO/616/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 NOVEMBRE 2025

Plainte 17 LP (A/358/2025-CS) formée en date du 3 février 2025 par A_____,
représenté par Me Marc-Philippe Siegrist, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du _____
à :

- A_____
c/o Me SIEGRIST Marc-Philippe
SG Avocats
Avenue Dumas 20
Case postale 462
1211 Genève 12.
 - **Office cantonal des faillites.**
-

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ est propriétaire de deux appartements, l'un de 96 m² sis rue 1_____ no. _____, [code postal] B_____ (GE), part de PPE 2_____, commune de B_____, acquis en 2016, estimé en 2018 à 777'000 fr. et en 2021 à 950'000 fr., et l'autre de 78 m² sis route 3_____ no. _____, [code postal] B_____, part de PPE 4_____, commune de B_____, acquis en 2009, estimé en 2023 à 830'000 fr., tous deux financés par un emprunt hypothécaire souscrit auprès de [la banque] C_____.
- b.** Il habite dans le premier avec sa famille.
- c.** A_____ a fondé en 2008 l'entreprise individuelle "D_____, A_____", sise rue 5_____ no. _____, [code postal] Genève, inscrite au Registre du commerce.
- d.** La faillite de A_____ a été prononcée par arrêt de la Cour de justice du 1^{er} décembre 2020.
- e.** L'état de collocation a été déposé par l'Office cantonal des faillites (ci-après l'Office) le 1^{er} novembre 2021, puis redéposé le 11 mars 2024. Il énumérait des productions à hauteur de 941'171 fr. 26, admises à concurrence de 891'156 fr. 71, et annonçait un dividende probable de 100 % pour les trois classes de créanciers.
- f.** C_____, créancière gagiste dans la faillite, est intervenue auprès de l'Office le 24 juin 2024 pour s'inquiéter de ce qu'elle avait produit sa créance depuis plus de trois ans et que la réalisation des gages n'était toujours pas d'actualité.
- g.** L'Office a annoncé au failli qu'il allait procéder à la vente aux enchères lors d'une convocation dans ses locaux le 3 septembre 2024 et par courriel du 8 novembre 2024, en l'invitant à se reloger au plus vite.
- Il a déposé les conditions de vente des deux appartements du failli le 19 novembre 2024, le premier étant officiellement estimé à 828'000 fr. et le second à 830'000 fr., et annoncé que la vente aux enchères des appartements aurait lieu le 23 janvier 2025 à 14h00 et 14h30 à l'Office, après avoir communiqué les placards de vente par courriel le 18 novembre 2024 au failli.
- Les conditions de vente prévoyaient notamment qu'un acompte de 207'000 fr. par appartement devrait être payé immédiatement après l'adjudication.
- h.** Le 5 décembre 2024, E_____ SA, représentée par F_____ SA, a fait auprès de l'Office une offre d'acquisition de gré à gré de l'appartement de la rue 1_____ au prix de 870'000 fr., en précisant que la signature d'un acte de vente définitif était possible au mois de décembre 2024, frais à charge de l'acquéreur.

L'Office l'a transmise le 13 décembre 2024 pour acceptation à C_____ en sa qualité de créancière gagiste en annonçant vouloir la soumettre aux autres créanciers en cas d'acceptation par C_____. Cette dernière a accepté le jour même la vente de gré à gré dans la mesure où sa créance était intégralement remboursée. C_____ en a profité pour demander si une vente de gré à gré était également envisagée pour l'appartement de la route 3_____, ce à quoi l'Office a répondu que ce n'était pas le cas et que la vente aux enchères était par conséquent maintenue pour cet appartement.

F_____ SA a relancé l'Office par courriels des 19 décembre 2024 et 6 janvier 2025. Celui-ci a répondu le 7 janvier 2025 avoir laissé des messages téléphoniques à F_____ SA fin décembre 2024, qui n'avaient suscité aucune réaction. Il proposait que E_____ SA formule son offre lors des enchères afin qu'elle puisse servir de prix de départ. Cette manière de procéder garantirait une plus grande transparence et le meilleur prix possible pour le débiteur et ses créanciers.

F_____ SA a répondu le 9 janvier 2025 qu'elle n'avait pas reçu les messages téléphoniques que lui aurait laissé l'Office. Pour le surplus, elle rappelait que son offre d'achat de l'appartement de la rue 1_____ no. _____ au prix de 870'000 fr. reposait sur un paiement rapide, provenant à 100 % de fonds propres, et avait pour objectif d'éviter une vente aux enchères; elle intégrait un arrangement avec le débiteur ainsi que sa famille leur permettant de rester dans le logement pour une durée définie et le fait que des travaux avaient été exécutés dans l'appartement sans autorisation de construire. E_____ SA souhaitait par conséquent retirer son offre et se réservait la possibilité d'enchérir le jour de la vente, sans aucun autre engagement de sa part. *"Si d'aventure la situation devait évoluer d'ici le jour de la vente et que [son] offre initiale devait finalement être acceptée sans condition, [elle était reconnaissante à l'Office de bien vouloir la] tenir informée"*.

i. Le 20 janvier 2025, G_____, domicilié à H_____ [ZH], a adressé à A_____ une offre d'achat de gré à gré de l'appartement de la route 3_____ no. _____ au prix de 850'000 fr.

j. Le matin du jour de la vente aux enchères, soit le 23 janvier 2025, A_____ a présenté à l'Office un relevé de compte attestant du fait qu'il disposerait de la somme de 132'000 fr. réunie grâce à des proches et a supplié l'Office de renoncer à la vente. A_____ allègue avoir remis le même matin l'offre d'achat de G_____ à l'Office, alors que plusieurs employés étaient présents.

La vente aux enchères des deux biens immobiliers a eu lieu à 14h00. L'appartement de la rue 1_____ no. _____ s'est vendu à 553'000 fr., adjudgé après neuf offres faites par trois enchérisseurs, dont C_____, et celui de la route 3_____ no. _____ à 323'900 fr., adjudgé après deux offres faites par deux enchérisseurs, dont C_____.

Ni E_____ SA, ni G_____ n'étaient présents.

En revanche, A_____ s'est rendu à la vente avec un montant de 90'000 fr. en poche. Il a d'abord tenté de faire annuler la vente, puis a misé pour le compte d'un tiers, sans toutefois disposer de l'acompte suffisant pour se voir adjuger les biens.

- B. a.** Par acte expédié le 3 février 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance ou de céans), A_____ a formé une plainte contre l'adjudication, concluant principalement à l'annulation de toutes les opérations de ventes ainsi que de tous les actes subséquents de l'Office dans le cadre de la faillite, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de procéder à une vente de gré à gré de l'immeuble de la rue 1_____ à E_____ SA au prix de 870'000 fr. et à ce qu'il soit constaté la nullité des conditions de vente ainsi que de tous les actes subséquents de l'Office dans sa faillite. Subsidiairement, il a conclu à ce que l'Office procède à de nouvelles enchères en fixant un prix d'adjudication minimum de 870'000 fr. pour l'immeuble de la rue 1_____ et de 830'000 fr. pour l'immeuble de la route 3_____.

En substance, il a principalement soutenu que l'Office avait, en violation de l'art. 231 al. 3 ch. 2 et 134 al. 1 LP, inopportunément et de manière incompréhensible renoncé à vendre de gré à gré les appartements, alors que des offres conformes aux expertises avaient été faites et que des proches du failli s'étaient mobilisés pour réunir un montant de 132'000 fr. Mis bout à bout, les prix de réalisation des immeubles et ce montant auraient permis de régler l'ensemble des passifs de la faillite, ce que n'avait pas permis la vente aux enchères à un prix bradé.

Le plaignant a subsidiairement soutenu que les conditions générales de vente étaient entachées d'irrégularités en ce sens que les ventes n'avaient pas été soumises à une mise à prix minimale, ce qui était pourtant de pratique courante et conforme à la jurisprudence (art. 134 al. 1 LP; arrêts du Tribunal fédéral 5A_244/2016 et 5A_500/2017).

Dans la mesure où ce grief n'entraînait pas la nullité de la vente et que la tardiveté de sa plainte pouvait lui être opposée depuis la publication des conditions de ventes, le plaignant considérait que le délai de plainte devait lui être restitué (art. 33 al. 4 LP) en raison de son incapacité à agir en raison de son état de santé et d'informations erronées fournies par l'autorité qui l'avait laissé croire à une vente de gré à gré. A l'appui de la restitution du délai de plainte, il a produit un certificat médical émis le 31 janvier 2025 par le Dr I_____, spécialiste en médecine générale, attestant du fait qu'il avait reçu en consultation A_____ le 28 janvier 2025 et constaté que ce dernier présentait des problèmes psychiques qui l'avaient empêché de s'occuper de ses démarches administratives.

Enfin, le plaignant invoquait la longueur de la liquidation de sa faillite, en violation de l'art. 270 LP, alors qu'elle ne présentait aucune difficulté, ce qui impliquait une annulation de la vente organisée soudainement et dans la précipitation avec un résultat insatisfaisant après une "léthargie" inexplicable de l'autorité.

b. Le plaignant a conclu préalablement à ce que l'effet suspensif soit octroyé à sa plainte. Il a soutenu que l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier et la distribution des deniers aux créanciers constitueraient des dommages irréparables car il serait impossible de revenir en arrière si sa plainte devait être admise. Il attirait spécifiquement l'attention sur le fait qu'un des appartements était le logement de sa famille.

La Chambre de surveillance a octroyé l'effet suspensif à la plainte par décision du 11 février 2025.

c. Dans ses observations du 26 février 2025, l'Office a principalement conclu à l'irrecevabilité de la plainte en tant qu'elle visait les conditions de vente. Il a en substance soutenu que les conditions de vente avaient été communiquées au plaignant le 19 novembre 2024, de sorte que la plainte, était tardive à cet égard.

Sur le fond, il a conclu au rejet de la plainte.

Il a contesté avoir abruptement procédé à la vente aux enchères après avoir tardé dans la liquidation de la faillite, la lenteur de son déroulement étant la conséquence de l'absence de collaboration et de mesures dilatoires du failli (recours contre le jugement de faillite, non présentation aux convocations, production documentaire insuffisante, tentative de tromper l'expert mandaté pour estimer les appartements, nécessité de faire appel à la force publique pour permettre la visite des lieux par l'expert, demande de révocation de la faillite restée sans suite faute d'existence du financement à hauteur de 800'000 fr. annoncé en mai 2022). Il avait de surcroît régulièrement demandé et obtenu la prolongation du délai d'une année pour liquider la faillite à l'autorité de surveillance en application de l'art. 270 al. 2 LP.

S'agissant d'opportunités de ventes de gré à gré, l'Office avait tenté de confier un mandat de courtage à une régie de la place en été 2024, sans succès. Par ailleurs, l'offre d'achat de E_____ SA avait été retirée le 9 janvier 2025 et la potentielle acquéreuse ne s'était pas présentée à la vente aux enchères – ce que le plaignant savait et avait omis de préciser dans sa plainte. Quant à l'offre de G_____, adressée au plaignant le 20 janvier 2025, elle n'avait pas été transmise à l'Office et, en tout état, était tardive. Enfin, l'Office a allégué que le plaignant s'était présenté le jour de la vente aux enchères, dans un premier temps afin de tenter de faire annuler la vente, puis, dans un second temps, afin d'enchérir pour le compte d'un tiers, sans que son offre n'ait pu être retenue puisqu'il ne disposait que de 90'000 fr. Eu égard à ces circonstances, l'Office contestait avoir indument refusé

de tenir compte d'opportunités de ventes de gré à gré. Il soulignait également avoir laissé du temps au plaignant pour trouver des financements permettant de faire révoquer la faillite, lorsqu'il le lui avait demandé. Il ne pouvait toutefois plus retarder la réalisation, C_____ ayant manifesté son impatience. Le grief d'attitude inopportune en relation avec la vente de gré à gré des biens immobiliers du plaignant devait par conséquent être écarté.

La plainte devait également être rejetée s'agissant des conditions de vente, en tous points conformes aux dispositions légales, le grief du plaignant selon lequel les ventes auraient dû être soumises à une mise à prix minimale, étant fondé sur des jurisprudences concernant la poursuite en réalisation de gage par l'Office des poursuites et non la réalisation d'immeubles dans le cadre d'une faillite.

d. Le plaignant a répliqué le 20 mars 2025 en soutenant notamment avoir remis l'offre d'achat de G_____ le jour de la vente aux enchères à 9 heures en présence de plusieurs employés. Quant à l'offre de E_____ SA, son retrait faisait suite à l'absence de collaboration et de réactivité de l'Office. Il en était allé de même s'agissant de la mise sur pied d'un financement à hauteur de 800'000 fr. en 2022 pour obtenir la révocation de la faillite.

Il a produit à l'appui une attestation de J_____, directeur de F_____ SA, affirmant qu'*"il était clair pour E_____ SA qu'il n'était pas envisageable que son offre serve de base d'enchères. L'offre formulée tenait compte des avantages que [le plaignant aurait pu] obtenir, notamment en termes de flexibilité. Par ailleurs, E_____ SA n'était pas en mesure d'assister à la vente aux enchères ce jour-là"*.

Le plaignant a également soutenu qu'en exigeant le versement d'un acompte de 207'000 fr. le jour de la vente, l'Office aurait dissuadé des acheteurs.

e. L'Office a dupliqué le 12 mai 2025, persistant dans ses conclusions.

Il a contesté avoir refusé l'offre de gré à gré de E_____ SA ou dissuadé celle-ci de persister dans sa démarche. Celle-ci a manifesté sa volonté de retirer son offre. Il a également contesté qu'une offre aurait été formulée par ou au nom de G_____ le jour de la vente; même si cela avait été le cas, elle aurait été tardive.

f. A_____ s'est encore déterminé le 22 mai 2025. Il contestait que l'on puisse inférer de l'échange de courriels entre F_____ SA et l'Office en janvier 2025 que E_____ SA souhaitait retirer son offre. En revanche, l'Office avait de facto empêché E_____ SA d'acquérir le bien immobilier en invitant celle-ci à enchérir lors de la vente aux enchères et à ce que son offre serve de base aux enchères. Il requérait l'audition de J_____ en qualité de témoin à cet égard.

g. Les parties ont été informées par avis du 4 juin 2025 de la Chambre de surveillance que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 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 (al. 1), ainsi qu'en cas de déni de justice ou de retard à statuer (al. 3). L'autorité de surveillance doit par ailleurs constater, indépendamment de toute plainte et en tout temps (ATF 136 III 572 consid. 4), la nullité des mesures de l'Office contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (art. 22 al. 1 LP).

1.1.2 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).

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. La motivation peut être sommaire mais doit permettre à l'autorité de surveillance de comprendre les griefs soulevés par la partie plaignante ainsi que ce qu'elle demande. 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).

Le délai pour la contestation des conditions de vente par la voie de la plainte court dès le premier jour utile ensuite du dépôt des enchères à l'office ou de l'avis écrit dûment réceptionné (PIOTET, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 6 ad art. 134 LP).

La réalisation ne peut être attaquée que par une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré et le délai de plainte court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait reconnaître le motif de la contestation (art. 132a al. 1 et 2, 143a et 259 LP).

1.1.3 En application de l'art. 33 al. 4 LP, quiconque a été empêché sans sa faute d'agir dans le délai fixé peut demander à l'autorité de surveillance ou à l'autorité judiciaire compétente qu'elle lui restitue ce délai; l'intéressé doit, à compter de la fin de l'empêchement, déposer une requête motivée dans un délai égal au délai échu et accomplir auprès de l'autorité compétente l'acte juridique omis.

Pour qu'un empêchement non fautif puisse être retenu, il faut que la partie n'ayant pas respecté le délai se soit trouvée, de manière imprévue et sans aucune faute de sa part, dans l'impossibilité non seulement d'accomplir elle-même l'acte omis mais également de mandater une tierce personne à cette fin (ATF 112 V 255 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_231/2012 du 21 mai 2012 consid. 2).

Entrent en ligne de compte pour démontrer que l'empêchement n'est entaché d'aucune faute non seulement l'impossibilité objective ou la force majeure, mais aussi l'impossibilité due à des circonstances personnelles ou à une erreur excusable. Ces circonstances doivent être appréciées objectivement : doit être considérée comme non-fautive toute circonstance qui aurait empêché n'importe quel plaideur, respectivement son représentant, consciencieux d'agir dans le délai fixé (arrêts du Tribunal fédéral 5A_972/2018 du 5 février 2019 consid. 5.1 = SJ 2019 I 301; 5A_896/2012 du 10 janvier 2013 consid. 3.2; 5A_30/2010 du 23 mars 2012 consid. 4.1; 5A_566/2007 du 26 novembre 2007 consid. 3).

Un empêchement non fautif a notamment été admis en cas de soudaine incapacité de discernement, de maladie grave et subite, d'accident ou de perte inattendue d'un proche. L'empêchement perdure aussi longtemps que l'intéressé n'est pas en mesure - compte tenu de son état physique ou mental - d'agir en personne ou d'en charger un tiers (ATF 119 II 86 consid. 2a; 112 V 255 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 5A_673/2017 du 22 mars 2018 consid. 2.3.1; 5A_896/2012 du 10 janvier 2013 consid. 3.2; 5A_383/2012 du 23 mai 2012 consid. 2.2; 5A_231/2012 du 21 mai 2012 consid. 2; 5A_566/2007 du 26 novembre 2007 consid. 3).

A l'inverse, ont été considérés comme des empêchements fautifs : une absence pour vacances, une simple maladie, une surcharge ou une incapacité de travail (arrêts du Tribunal fédéral 5A_383/2012 du 23 mai 2012 consid. 2.2; 7B_190/2002 du 17 décembre 2002; 7B_108/2004 du 24 juin 2004 consid. 2.2.1; 7B_64/2006 du 9 mai 2006 consid. 3); un séjour à l'étranger; un état dépressif à la suite de problèmes financiers (JEANDIN, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 31 ad art. 33 LP et les références citées).

1.2.1 En l'occurrence, la plainte respecte la forme écrite et comporte une motivation. Elle est par conséquent recevable à ces égards.

1.2.2 Elle est en revanche tardive et irrecevable en tant qu'elle vise les conditions de vente puisqu'elle intervient plus de dix jours après la publication de la vente et leur dépôt à l'Office ainsi que plus de dix jours après que le plaignant les a reçues par courriel de l'Office.

Le plaignant sollicite la restitution du délai de plainte en raison de son état de santé. Celle-ci sera refusée dès lors qu'il n'invoque aucune des circonstances exposées ci-dessus autorisant une telle restitution, étant précisé que ses conditions

sont extrêmement restrictives. A cet égard, le certificat médical produit est insuffisamment circonstancié et motivé vu les exigences élevées de l'art. 33 al. 4 LP.

En tout état, la plainte aurait été rejetée sur la base des griefs visant les conditions de vente pour les motifs qui seront exposés infra.

1.2.3 La plainte est recevable s'agissant des griefs visant la réalisation des biens immobiliers en tant que telle dès lors qu'elle est intervenue dans les dix jours suivant l'adjudication.

2. Le plaignant reproche à l'Office de ne pas avoir pris les mesures adéquates pour permettre une vente au meilleur prix, notamment en organisant abruptement la vente aux enchères après avoir tardé dans la liquidation de sa faillite, en ne fixant pas un prix minimal de mise à prix, en fixant un acompte de 207'000 fr. par objet à verser immédiatement après l'adjudication, puis en refusant les offres d'achat de gré à gré de E_____ SA et G_____.

2.1.1 Les biens de la masse en faillite sont réalisés par les soins de l'Office aux enchères publiques ou de gré à gré si les créanciers le jugent préférable (art. 256 al. 1 LP). Les biens sur lesquels existent des gages ne peuvent être réalisés de gré à gré qu'avec l'assentiment des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP). 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).

L'Office arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office ou chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 1 et 2 et 259 LP). Le jour, le lieu et l'heure des enchères sont publiés; s'il s'agit de réaliser des immeubles, la publication a lieu au moins un mois à l'avance et indique le jour et indique le jour à partir duquel les conditions d'enchères pourront être consultées à l'Office (art. 257 al. 1 et 2 LP). Le prix de l'adjudication est payé comptant ou à terme, étant précisé que dans ce dernier cas le terme ne peut excéder six mois (art. 136, 137 et 259 LP). L'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant (art. 258 al. 1 LP). Si le paiement n'est pas effectué dans le délai, l'adjudication est révoquée et l'Office ordonne immédiatement de nouvelles enchères (art. 143 et 259 LP).

En application de l'art. 60 al. 2 ORFI, si les conditions de vente exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble n'est adjugé qu'après le paiement ou la fourniture des sûretés; à ce défaut, les enchères sont continuées, l'offre immédiatement inférieure est à nouveau créée trois fois et l'immeuble est adjugé, s'il n'est pas fait une offre supérieure.

L'art. 126 LP, qui prévoit l'adjudication n'a lieu que si l'offre est supérieure à la somme des créances garanties par gage n'est pas applicable à l'exécution forcée

par voie de faillite selon l'art. 259 LP. En revanche, les art. 258 al. 2 LP et 130 al. 2 ORFI prévoient qu'en vertu d'une décision de l'assemblée des créanciers de la faillite l'administration de cette dernière peut se réserver le droit de refuser l'adjudication dans les conditions de vente si l'offre la plus élevée est inférieure à un montant précisé dans les conditions de vente. Il est discuté de savoir si l'administration peut prendre seule cette décision dans le cadre de la liquidation sommaire qui ne connaît pas la consultation de l'assemblée des créanciers.

2.2 En l'espèce, le plaignant a en substance reproché à l'Office, dans sa plainte du 3 février 2025, d'être resté totalement inactif de manière incompréhensible pendant plusieurs années dans la liquidation de sa faillite, provoquant même l'impatience de la banque créancière gagiste, puis d'avoir abruptement organisé la vente aux enchères des immeubles en écartant ou posant des obstacles à deux offres de vente de gré à gré fermes et sérieuses à des conditions qui auraient permis la révocation de la faillite en couvrant l'intégralité des créances colloquées.

Confronté aux observations et à la duplique de l'Office, ainsi qu'aux dénégations et précisions qu'elles ont apportées au débat, le plaignant a fait évoluer ses arguments et allégués de fait au gré de ceux développés par l'Office, de sorte que la situation dépeinte dans la plainte initiale s'est trouvée passablement modifiée à l'issue de la procédure.

Cela étant, seuls les griefs, exposés de faits et arguments développés dans la plainte sont recevables et ceux survenus ultérieurement doivent être écartés dans la mesure où ils ne sont plus réellement en lien avec la plainte initiale (cf. supra 1.1.2).

De surcroît, la manière de procéder du plaignant interpelle sur la bonne foi de sa démarche lorsqu'il commence par dépeindre une activité prétendument gravement défaillante de l'Office – occultant toute responsabilité de sa part, alors que son attitude prête pour le moins le flanc à la critique – puis recourt à une interprétation alambiquée des comportements des uns et des autres dans le cadre des offres d'achat de gré à gré prétendument solides, alors qu'elles ont été articulées à la dernière minute et se sont révélées peu abouties, soumises à des conditions excessives ou comportant d'importantes incertitudes.

Cette prémisse posée, la Chambre de surveillance constate que le failli a bénéficié d'un temps non négligeable pour trouver des solutions permettant une réalisation au meilleur prix de ses immeubles afin d'obtenir la révocation de la faillite. Des tentatives d'assainissement ont été entreprises qui ont toutefois avorté. Le plaignant n'allègue aucune circonstance, ni ne développe d'argumentation convaincante permettant de soutenir que l'Office aurait saboté ces tentatives par son inaction ou son manque de réactivité. Les offres d'achat de gré à gré inabouties proposées à quelques jours de la vente n'ont été ni ignorées, ni refusées,

ni dissuadées indûment par l'Office au vu de l'état de fait exposé ci-dessus, contrairement à ce que soutient le plaignant. Force est notamment de constater que l'accord du créancier gagiste n'aurait pas pu être obtenu s'agissant de la vente à G_____ puisque si elle bien parvenue à l'Office, cela n'aura été que le matin même de la vente, soit trop tard. Quant à l'offre de E_____, l'Office a retenu à raison qu'elle avait été retirée au vu des termes du courrier de F_____ SA du 9 janvier 2025. On ne saurait notamment reprocher à l'Office d'avoir proposé à l'offrante de se présenter à la vente aux enchères, qui devait se tenir à bref délai, plutôt que de mettre sur pied une vente de gré à gré dont les modalités n'étaient pas encore bien définies. La prétendue ouverture de l'offrante à une solution de dernière minute ressemble à une manœuvre dilatoire, à quelques jours d'une vente aux enchères annoncée et fixée de longue date.

S'agissant de la violation de l'art. 270 LP, cette disposition prévoit que la liquidation de la faillite s'effectue en règle générale en moins d'une année, mais que ce délai peut être prolongé par la Chambre de surveillance, ce qui a été le cas en l'espèce. Pour le surplus, les raisons pour lesquelles la liquidation a duré près de quatre en l'occurrence, n'ont pas été développées par les parties, mais les quelques observations qu'elles ont faites à cet égard permettent de constater que ce temps a à tout le moins pu être mis à profit pour des tentatives d'assainissement favorables au failli, ce qui rend sa critique infondée, voire déplacée.

En ce qui a trait aux conditions de la vente, étant rappelé que ces griefs sont examinés à titre subsidiaire puisqu'irrecevables, le plaignant affirme que le versement d'un acompte de 207'000 fr. à l'adjudication aurait été dissuasif lors de la vente. Il n'étaye pas son point de vue, notamment en expliquant en quoi cet acompte aurait été disproportionné au vu de l'estimation des biens ou inopportun ou en citant des exemples de personnes ayant renoncé à enchérir pour cette raison. Ce grief, insuffisamment motivé aurait par conséquent également irrecevable pour ce motif. Quant à l'absence de mise à prix minimale, l'argumentation développée par le plaignant tombe à faux dès lors qu'il cite des jurisprudences relatives à la poursuite en réalisation de gage inapplicables en matière de réalisation dans la faillite. Dans le cadre de cette dernière, il aurait fallu l'accord des créanciers pour fixer un tel prix. Or, ils ne s'étaient pas prononcés en ce sens.

Il résulte de ce qui précède que les griefs du plaignant sont infondés et que la plainte sera rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

3. 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 :**

Rejette dans la mesure de sa recevabilité la plainte formée le 3 février 2025 par A_____ contre la vente aux enchères du 23 janvier 2026 de ses deux appartements sis rue 1_____ no. _____, [code postal] B_____, part de PPE 2_____, commune de B_____, et route 3_____ no. _____, [code postal] B_____, part de PPE 4_____, commune de B_____, dans le cadre de la liquidation de sa faillite, n° 6_____

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Alisa RAMELET TELQIU et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

La greffière :

Jean REYMOND

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.