



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/143/10

DÉCISION

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

DU JEUDI 4 MARS 2010

Cause A/4068/2009, plainte 17 LP formée le 11 novembre 2009 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 000xxx 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_____ 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 la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève (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 pour la première fois.

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.

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

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

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

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

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

avait proposée pour réaliser les biens en question ait été éconduite par la Fondation de valorisation le 20 juin 2008.

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

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

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

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

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

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

L'Office a parfaitement suivi les prescriptions en la matière, aucun motif de nullité (art. 22 al. 1 LP) n'étant à relever dans le mode de procédé de l'Office,

étant précisé que le délai de plainte de 10 jours (art. 17 al. 2 LP) est largement échu en l'espèce.

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

- F. Depuis lors, M. C_____ a systématiquement déposé plainte contre toutes les circulaires aux créanciers relatives à des ventes de gré à gré (procédures A/2014/2009, A/2450/2009, A/3844/2009 ou encore A/556/2010). La plainte A/2014/2009 a abouti au rejet de la plainte déposée, les trois autres plaintes étant encore pendantes.
- G. L'Office a communiqué le 21 octobre 2009 les conditions de ventes pour une vente aux enchères fixée au 24 novembre 2009, relatives aux parts de copropriété suivantes:
- Feuillet PPE xxx n° x1 avec un droit exclusif sur le lot n° X du plan, local au rez-de-chaussée estimé à 40'000 fr. (lot n° 11, inventaire n° 5),
 - Feuillet PPE xxx n° x1 avec un droit exclusif sur le lot Y formé des lots 4.07 et 5.07, soit un appartement au 2^{ème} étage et un autre au 3^{ème}, estimés à 701'000 fr. avant rénovation (lot n° x1, inventaire n° 20),
 - Feuillet PPE xxx n° x7 avec droit exclusif sur le lot Z formé des lots 6.01 et 7.01, soit un appartement au 4^{ème} étage et un autre au 5^{ème} étage, estimés à 768'000 fr. avant rénovation (lot n° x7, inventaire n° 22),
 - Feuillet PPE xxx n° x3 avec droit exclusif sur le lot X1 formé des lots 6.07 et 7.07, soit un appartement au 4^{ème} étage et un autre au 5^{ème} étage estimés à 767'000 fr. avant rénovation (lot n° x3, inventaire n° 27),
 - Feuillet PPE xxx n° x1 avec droit exclusif sur le lot Y1 formé des lots 10.03 et 11.02, soit un appartement au 8^{ème} étage et un autre en attique, estimés à 738'000 fr. avant rénovation (lot n° x1, inventaire n° 34),
 - Feuillet PPE xxx n° x4, divisé en lot Z1 et Z2 avec droit exclusif respectivement sur le lot 2.18 et le lot 2.19 constitué de deux garages (lots x4 et x5, inventaire n° 4) estimés à 40'000 fr. chacun ;
- H. M. C_____ a déposé plainte le 11 novembre 2009 contre ces différentes conditions de vente dont il conclut à la nullité, tout en sollicitant une nouvelle expertise de ces lots après travaux de rénovation (art. 97 LP), les estimations étant selon lui obsolètes.

Il conclut qu'il soit ordonné "à l'Office et à son chargé de faillites de respecter l'article 256 alinéa 1 LP en le sommant d'intégrer le créancier, ultime bénéficiaire et ayant-droit, Monsieur C_____ qui s'oppose à toute vente bradée non

conforme au prix d'expertise au sens de l'art. 143 a LP, de sorte qu'une nouvelle expertise indispensable est requise en urgence" ainsi qu'il soit prononcé la récusation du chargé de faillites et à ce que la cause soit replacée "dans l'état où elle se trouvait avant son intervention".

Il relève que l'estimation des lots est beaucoup trop basse car fondée sur une expertise remontant à 2001 et avant que des travaux ne soient effectués pour 14'200'000 fr., considérant que l'art. 140 al. 3 LP est violé du fait de l'absence d'expertise actualisée. Il relève également qu'aucun prix minimum n'a été fixé, en violation de l'art. 126 et 134 LP ; il considère également que l'art. 125 al. 3 LP serait violé puisqu'il n'a pas été donné la possibilité au créancier de sauvegarder ses intérêts lors de la vente.

Pour terminer, le plaignant requiert la récusation du chargé de faillites, considérant que son impartialité n'est plus garantie "*au vu du très lourd contentieux - dossier de la cause -*".

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

- I. Par ordonnance du 16 novembre 2009, la Commission de céans a admis la demande d'effet suspensif.
- J. L'Office a remis son rapport daté du 20 novembre 2009. Il conclut au rejet de la plainte et à la condamnation de M. C_____ à une amende de procédure ainsi qu'au remboursement par ce dernier des débours de la masse.

L'Office relève que M. C_____ n'est pas débiteur solidaire du prêt consenti par la BCGe mais le débiteur de ce prêt, la faillie étant tiers propriétaire du gage. Il admet que l'expertise effectuée l'a été en 2001 dans le cadre de la procédure de poursuite en réalisation de gage, mais précise que la fixation d'un prix minimum n'est pas une disposition impérative dans le cadre d'une faillite, étant rappelé que la présente liquidation est conduite en la forme sommaire.

Juridiquement, l'Office rappelle que la liquidation de la masse est régie par les art. 252 à 260 LP et s'agissant d'immeubles, aux art. 122 et suivants ORFI. En liquidation sommaire, l'Office procède à la réalisation au mieux des intérêts des créanciers (art. 256 al. 2 à 4 LP) et les immeubles ne peuvent être réalisés qu'une fois l'état des charges dressé, une vente de gré à gré n'étant possible que moyennant l'accord des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP).

L'Office rappelle la teneur de l'art. 7 al. 1 LaLP en ce sens que la vente aux enchères est en principe la règle lorsqu'il incombe à l'Office de déterminer le mode de réalisation, et il ne doit être fait appel à un professionnel compétent pour l'estimation de l'actif à réaliser que dans le cadre des ventes aux enchères restreintes ou de gré à gré, sous réserve du 2^{ème} alinéa de cet article.

L'Office relève la nature exceptionnelle des lots mis en vente, l'inscription au patrimoine de ce bâtiment et sa valeur historique, et son manque d'entretien qui motive les travaux en cours. Ainsi, estime l'Office, aucun expert ne saurait fixer la valeur de cet immeuble, vu l'élément hautement subjectif lié au fait d'habiter ou d'investir dans un immeuble dit "L_____".

L'Office considère avoir respecté les art. 138 et 257 LP, en ayant notamment publié à trois reprises la vente aux enchères du 24 novembre 2009 dans les FAO du 21 octobre 2009, puis du 28 octobre 2009 et du 4 novembre 2009. D'autres publications ont eu lieu dans l'AGEFI des 19 et 23 octobre 2009 et dans le quotidien "Le Temps" du 21 octobre 2009. L'Office peine à comprendre la position du plaignant qui considère de tels délais comme arbitraires.

L'Office indique avoir communiqué conformément à l'art. 257 al. 3 LP l'estimation aux créanciers gagistes, n'ayant par contre aucune obligation de le faire pour un créancier ordinaire tel le plaignant.

L'Office termine en considérant l'art. 143a LP inapplicable à la faillite et la vente aux enchères n'ayant pas eu lieu, le plaignant ne peut soutenir de ce fait qu'il y a eu un bradage de ces lots.

- K. Ayant sollicité le droit de répliquer, M. C_____ a déposé son écriture le 19 janvier 2010. Il conteste le fait que l'Office ait décidé du jour au lendemain de procéder à une vente aux enchères de ces lots alors que jusqu'à présent, il a toujours procédé par des ventes de gré à gré. Il réclame ainsi qu'il y ait à nouveau des ventes de gré à gré, persistant à réclamer une nouvelle expertise fondée sur l'art. 9 et 99 ORFI.
- L. Dans sa duplique du 18 février 2010, l'Office indique que *"il nous apparaît en effet que le dossier est déjà suffisamment étoffé bien que la plainte soit en elle-même vide de toute base légale pertinente"*. Il note que le placard de vente précise que les estimations ne tiennent pas compte des travaux de réfection en cours, étant précisé que les frais de restauration de l'enveloppe s'élèvent à 11'572 fr. par millième. Il note ne pouvoir mettre en valeur des biens pour une vente aux enchères que par une publicité dans des organes prévus par la loi et par une bonne information du bien à réaliser. L'Office note que le dossier de vente, dont une copie figure au dossier, est des plus complet, étant rappelé que l'Office ne peut faire appel à des courtiers dans ce dossier. L'Office termine en précisant que du fait que la vente a été purement et simplement annulée, il estime que la demande en annulation des conditions de vente soit d'actualité.

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).

Elle est donc recevable.

2. 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 préférables (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). Les prétentions révocatoires, fondées sur les art. 286 à 288 LP, ne doivent ni faire l'objet d'enchères ni être aliénées (art. 256 al. 4 LP).

Si la faillite est liquidée selon le mode sommaire, l'administration de la faillite peut, dès l'expiration du délai de production, publier les enchères, sauf si le droit patrimonial à réaliser est un droit de propriété sur un objet de la propriété foncière qui ne peut être réalisé qu'une fois l'état des charges dressé et devenu définitif. L'administration peut aussi, si cela sert mieux selon son appréciation les intérêts des intervenants, décider de son propre chef de réaliser pour un prix formé de gré à gré – en observant les dispositions de l'art. 256 al. 2 à 4 LP – les droits patrimoniaux du failli (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 256 n° 15). L'Office n'a pas à soumettre sa décision quant au choix du mode de réalisation forcée aux créanciers.

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).

3. En l'espèce, par jugement du 12 août 2004, le Tribunal de première instance a ordonné, en application de l'art. 231 LP, la liquidation de la faillite en la forme sommaire.

En application des principes qui précèdent, la disposition légale pertinente s'agissant du mode de réalisation des biens en question est l'art. 256 al. 2 à 4 LP et non l'art. 256 al. 1 LP comme le soutient à tort le plaignant.

Ainsi, le choix du mode de réalisation forcée appartenait à l'Office et c'est à bon droit qu'il a décidé de procéder à la vente des lots PPE considérés par la voie de la vente aux enchères publiques et ce, dans l'intérêt bien compris des créanciers. A cet égard, l'argumentation développée par l'Office dans ses rapports des 20 novembre 2009 et 18 février 2010 est convaincante.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le mode de réalisation forcée conforme à l'ordre normal est la vente aux enchères publiques. Une autorité de surveillance ne saurait enjoindre à l'administration de la faillite de renoncer aux enchères que la loi prescrit en premier lieu (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 256 n° 13, notamment DCSO/527/2004 du 11 novembre 2004).

Au surplus, la Commission de céans n'entrera pas en matière sur la question de la réalisation des conditions des art. 256 al. 1 LP et 7 LaLP, cette question étant irrelevante dans le cas d'espèce.

- 4.a. Le plaignant requiert qu'une nouvelle expertise soit effectuée, se fondant en cela sur les art. 9 al. 2 ORFI et 99 al. 2 ORFI, pourtant inapplicables en l'espèce, puisque s'appliquant uniquement, respectivement, à la réalisation dans le cadre d'une poursuite par voie de saisie et dans la poursuite en réalisation de gage.

En vertu de l'art. 45 ORFI applicable par renvoi de l'art. 130 ORFI, l'estimation de l'immeuble ne figure pas dans les conditions impératives et minimales devant figurer dans les conditions de ventes, pas plus que l'obligation de faire appel à des professionnels pour l'expertiser dans le cas d'espèce (art. 7 al. 1 LaLP).

Pour le surplus, la Commission de céans constate que l'Office a parfaitement respecté les conditions de l'art. 257 al. 1 LP à l'examen de la publication de la vente, en offrant la possibilité à tout intéressé de venir examiner les conditions de vente à l'Office (art. 257 al. 2 LP) et en ayant avisé chaque créancier hypothécaire en lui communiquant la publication (art. 257 al. 3 LP).

Ce grief sera dès lors rejeté.

- 4.b. Le plaignant requiert la récusation du chargé de faillites en charge de ce dossier, M. X_____.

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

L'art. 10 LP ne prévoit pas de procédure de récusation ni d'autorité compétente pour statuer sur une demande de récusation. Il est admis, cependant, que la participation d'un employé de l'Office à une procédure d'exécution forcée en violation de son devoir de se récuser représente un motif d'annulation de la décision qu'il a prise, à faire valoir par la voie de la plainte, sans préjudice du droit de l'autorité de surveillance d'intervenir d'office en cas de crasse violation dudit devoir, constitutive d'un motif de nullité (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 10 n° 11 ; James T. Peter, n SchKG I, ad art. 10 n° 20 ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7^{ème} éd. 2003, § 4 n° 33 ; ATF 30 I 819; 36 I 100-101, JdT 1910 II 250-251, c. 3).

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

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

- 4.c. En l'espèce, la Commission de céans a déjà relevé dans une précédente décision (DCSO/401/2009 du 3 septembre 2009, consid. 3.a.) qu'un lourd contentieux opposait les parties.

Cela étant, la Commission de céans constate, comme à chaque fois (notamment procédures A/2010/2009, A/2450/2009 ou encore A/3844/2009) que la plainte est dirigée contre l'Office des faillites et son chargé de faillites, à qui l'on reproche dans la circulaire attaquée, un "*manque de transparence et de diligence, soit à l'arbitraire total et au non respect des lois et délais légaux*" (plainte, page 2).

Le moins que puisse relever la Commission de céans, dans le cadre de toutes ces procédures, est que M. C_____, respectivement son conseil, se font l'auteur d'attaques personnelles contre M. X_____, pourtant pas partie à cette procédure et ne font pas preuve de la mesure que l'on pourrait attendre d'eux, notamment venant d'un professionnel du droit, en accusant un fonctionnaire de manque de diligence, d'arbitraire ou encore de se faire l'auteur "*en permanence*" de violation de la loi. A ce titre, la réplique de M. C_____ du 19 janvier 2010 est révélatrice, puisque la partie en droit est exclusivement dirigée, non pas contre l'Office, mais contre "*le Préposé*" même si la personne visée est M. X_____, chargé de faillites.

Que M. X_____ ait pu réagir à de tels allégués, en sortant parfois du cadre de la procédure en cause dans de précédents rapports pour se défendre dans d'autres procédures, étant précisé qu'il fait preuve en l'occurrence d'un parfait

professionnalisme dans la présente procédure, ne saurait être constitutif d'opinion préconçue au sens de l'art. 10 al. 1 ch. 4 LP et d'obligation de sa part de devoir récuser dans un dossier aussi difficile et complexe que celui-ci.

Quant à la décision attaquée rendue dans le pur respect de la loi (art. 256 LP), celle-ci ne saurait être annulée au motif que M. X_____ aurait dû se récuser.

5. 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 aux yeux de la Commission que le plaignant poursuit comme seul but avec sa plainte que celui d'empêcher par tous les moyens la vente aux enchères du 24 novembre 2009 au vu des arguments développés dans sa plainte, manifestement dénués de tous fondements juridiques.

La Commission de céans considère que le plaignant a agi de manière téméraire et de mauvaise foi, et se verra infliger une amende de 700 fr.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 11 novembre 2009 par M. C_____ contre la vente aux enchères fixée le 24 novembre 2009 dans le cadre de la faillite n° 2004 000xxx J.

Au fond :

1. La rejette.
- 2.. Condamne M. B_____ à une amende de 700 fr.
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; M. Didier BROSSET et Mme Florence CASTELLA, 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