

GE_GERICHTE DCSO/401/2009 vom 22. März 2004

GE Cour de justice, 2004-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_401_2009

FR: GE_GERICHTE DCSO/401/2009 du 22 mars 2004

IT: GE_GERICHTE DCSO/401/2009 del 22 marzo 2004

Regeste

Résumé: La vente de gré à gré d'un immeuble est soumise à l'approbation des créanciers gagistes, tout en offrant la possibilité aux créanciers de faire une offre supérieure. Un délai de 12 jours pour ce faire est raisonnable. Plainte rejetée. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt 5A_619/2009.

Volltext

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/401/09 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).

DÉCISION DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES
POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION DU JEUDI 3
SEPTEMBRE 2009 Cause A/2014/2009, plainte 17 LP formée le 8 juin 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 la Société Anonyme X_____, en liquidation (faillite n° 2004
000XXX J)

- 2 -

E N F A I T A. Par jugement du 22 mars 2004, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de la Société Anonyme X_____ 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 la SA X_____ 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 Société Anonyme X_____ 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 3ème 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 3ème 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 3ème 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

- 3 - 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 invité par courrier du 3 mars 2009 à procéder à une avance de frais de 300 fr. (art. 46 al. 1 let. c OELP) dont M. 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 M. T_____ 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 3ème 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

- 4 - 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 DCSSO/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. L'Office a adressé, notamment à M. C_____ en tant que créancier, un courrier du 27 mai 2009, lui soumettant une offre de gré à gré pour le lot XX n° XX, soit un bureau de 84 m² au 8^{ème} étage, au prix de 750'000 fr., pour un actif estimé à 360'000 fr. Un délai au 8 juin 2009 a été imparti aux créanciers intéressés pour formuler une offre supérieure et déposer le 25 % de ce montant sur le compte de l'Office. G. Par acte du 8 juin 2009, M. C_____ a déposé plainte contre la procédure de consultation du 27 mai 2009, communiquée le 29 mai 2009 et avec un dossier reçu le 5 juin 2009, impartissant un délai au 8 juin 2009 pour formuler une offre supérieure, dont il sollicite qu'elle soit déclarée nulle, voire annulée. Il indique en outre qu'une expertise fixant le prix de ce bien à 970'000 fr. n'aurait pas été jointe à cette offre. De plus, en ayant reçu le détail de cette offre que 3 jours avant son terme, il considère que cette procédure de consultation est arbitraire et viole tous les délais légaux puisque selon le plaignant, le créancier aurait droit à un délai d'un mois au minimum pour se déterminer au sens des art. 138 et 143 b LP, surtout qu'"il n'existe aucune urgence sauf à brader le lot XX n° XX et à léser irrévocablement tous les droits du créancier-plaignant". Il note que seul l'accord de B_____ SA a été obtenu et non pas celui de l'autre créancier gagiste soit la Fondation de valorisation, pour une offre nulle car non signée par l'acheteur intéressé. Il requiert, outre que cette procédure de consultation des créanciers soit déclarée nulle, voire annulée, qu'une expertise neutre, juste et actuelle soit ordonnée sur ce bien immobilier. De plus, il conclut que les ventes soient bloquées jusqu'à ce que les travaux de rénovation de cet immeuble soient terminés, afin d'obtenir le meilleur prix. La plainte est assortie d'une demande d'effet suspensif. H. Par ordonnance du 11 juin 2009, la Commission de céans a admis la demande d'effet suspensif. I. Dans son rapport du 16 juin 2009, l'Office conclut au rejet de la plainte et à la condamnation du plaignant à une amende de procédure au montant maximal prévu, considérant la plainte téméraire. L'Office a passé en revue chronologiquement le déroulement des évènements. Il note que le plaignant se contredit lorsqu'il invoque que l'accord de la Fondation de valorisation, autre créancier gagiste, n'a pas été obtenu alors qu'il produit lui-même dans son chargé de pièces ledit accord (pièce 1bis plaignant), rappelant que

- 6 - l'Office n'a jusqu'à ce jour procédé que par des ventes de gré à gré, sans que le plaignant ne s'y oppose. L'Office précise que le lot objet de la présente plainte est à ce jour occupé par le plaignant, qui en a fait ses bureaux, en toute illégalité, puisque le service cantonal compétent n'a jamais donné son aval pour un changement d'affectation de ces locaux destinés normalement à l'habitation. L'Office note encore qu'un appartement serait loué à un prête-nom dont se servirait le plaignant, permettant à celui-ci de résider dans l'immeuble "depuis de nombreuses années pour léser ses créanciers dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage puis de faillite".

L'Office relève encore que "les montages douteux ourdis par les fondateurs de la SA X_____ ont conduit à d'importants frais de justice et d'avocat, les bénéficiaires des largesses de Monsieur C_____ et de ses associés ayant naturellement de la peine à renoncer aux avantages dont ils bénéficiaient, qui allaient pour certains jusqu'à une occupation gratuite d'un appartement". L'Office note que ces frais importants ont conduits à

une péjoration importante de la trésorerie de la société, et donc ont eu une influence sur l'estimation des biens. L'Office termine en précisant que les travaux entrepris ne concernent que l'enveloppe commune du bâtiment impliquant que les adjudicataires devront investir des sommes très importantes pour rénover les lots acquis.

Du point de vue juridique, l'Office note que le fonctionnaire qui procède à une saisie procède à l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut, mais n'a pas l'obligation, de s'adjoindre un expert. L'Office note que l'argumentation juridique de la plaignante tombe à faux, car l'art. 97 invoqué ne concerne que la saisie et non la formation de la masse active, l'art. 130 al. 1 LP concernant des ventes de gré à gré dans la saisie, tout comme les art. 138, 139 et 143b LP.

L'Office indique que la présente procédure de vente de gré à gré est fondée sur l'art. 256 LP, rappelant que cette liquidation se déroule en la forme sommaire suite à l'avance de frais octroyée par un créancier (art. 230 al. 2 LP). Vu l'occupation de nombreux lots et la difficulté à les faire visiter, il a été décidé, sur demande du principal créancier gagiste, la Fondation de valorisation, de procéder par des ventes de gré à gré afin d'éviter un bradage lors d'une enchère publique. La charge de trouver des acquéreurs est incombée à ce créancier gagiste, la masse ayant refusé d'entrer en matière quant à rémunérer des agences immobilières. L'Office indique que conformément à l'art. 256 al. 3 LP, chaque offre a été soumise aux créanciers, avec possibilité de surenchérir.

L'Office note en outre que la loi ne prévoit pas de soumettre l'offre d'achat aux créanciers à réception comme soutenu par le plaignant, la loi n'imposant que d'informer les créanciers par circulaire, sans obligation de transmettre le dossier complet. Par contre, rien n'aurait empêché le plaignant, qui habite G_____, de se rendre à l'Office afin de consulter le dossier.

- 7 -

L'Office conclut au rejet de la plainte et à la condamnation du plaignant à une amende de procédure. J. Ayant sollicité le droit de répliquer, le plaignant a déposé son écriture le 24 juillet 2009. Il note que l'expertise de 2001 non produite, qui retenait un total de 13'000'000 fr. est totalement obsolète, les valeurs de vente actuelles étant trois fois supérieures et dépasseront 40'000'000 fr. Il indique que les prix des précédentes ventes étaient corrects contrairement à la vente faisant l'objet de la présente plainte. Il note que l'état locatif à diminué, passant de 500'000 fr. sous son ère à 440'000 fr. en 2007 sous l'ère de l'Office, notant que l'Office avait validé la situation des baux et sous-baux en novembre 2004. Le plaignant note encore que le processus de commercialisation n'aurait pas été respecté en ce sens que le prix de vente fixé sur proposition de la Fondation de valorisation, 970'000 fr. en l'espèce, n'est pas correct puisque la limite de 10 % de différence avec l'offre d'achat (750'000 fr.) est largement dépassée, nécessitant ainsi, comme prévu dans le dit processus, de prolonger la commercialisation de ce lot pour une durée indéterminée jusqu'à l'obtention du prix de vente fixé. Le plaignant persiste pour le surplus dans ses conclusions. K. Dans sa duplique du 30 juillet 2009, l'Office note que depuis l'expertise de 2001, ce bien immobilier a encore perdu de la valeur, faute d'entretien. Le contrat cadre relatif à la commercialisation ne concernait que les créanciers gagistes, mais en aucun cas les créanciers ordinaires, tel le plaignant. L'Office note que la Fondation de valorisation assume à ses frais la recherche d'acquéreurs potentiels. Pour le surplus, l'Office considère que le plaignant s'égare, "ne justifiant par aucune pièce ni quelque explication plausible, uniquement par un verbiage

creux, qu'il s'agit d'un bradage". L'Office persiste pour le surplus dans ses conclusions tendant au rejet de la plainte et à ce qu'une amende de procédure lui soit infligée.

E N D R O I T 1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). Elle est donc recevable.

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

- 8 - réalisés de gré à gré que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures (art. 256 al. 3 LP).

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

Ainsi, en matière de faillite, la vente de gré à gré ne dépend pas, comme dans la saisie, de conditions matérielles, mais de la décision des créanciers ou, en cas de liquidation sommaire, de l'administration de la faillite, toutefois sous réserve de restrictions. 2.b. Depuis le 1er novembre 2002, date d'entrée en vigueur de la LaLP révisée par les modifications des 21 septembre 2001 et 21 février 2002 (ROLG 2002 p. 428), le législateur cantonal a précisé que dans tous les cas où le choix du mode de réalisation appartient à l'Office, les réalisations d'actifs doivent en principe être entreprises dans le cadre de ventes aux enchères publiques, ajoutant que lorsque l'Office dispose d'une ou plusieurs offres atteignant au moins la valeur du marché des actifs à réaliser aux dires de professionnels compétents et dans les cas prévus par la LP, des ventes aux enchères restreintes ou des ventes de gré à gré peuvent être mises sur pied après accord du préposé, dont la décision doit être communiquée pour information à la Commission de céans (art. 7 LaLP). 2.c. La vente de gré à gré d'un bien grevé de gage, tel un immeuble, est soumis à l'approbation de chacun des créanciers gagistes (art. 256 al. 2 LP), accord qui peut être express ou tacite (CR-LP ad art. 256 n° 12). 2.d. Selon l'art. 256 al. 3 LP, applicable également en procédure sommaire (art. 231 al. 3 ch. 2 LP), une vente de gré à gré ne peut intervenir, s'agissant de biens de valeur élevée et d'immeubles, que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures. Ils doivent bénéficier d'un délai raisonnable pour se déterminer (CR-LP ad art. 256 n° 13). La loi ne prévoit pas qu'un dossier détaillé soit joint à la circulaire, le créancier intéressé ayant toujours la possibilité d'examiner le dossier à l'Office, voire d'en demander copie. 3.a. En l'espèce, la Commission de céans se permet de constater qu'un lourd contentieux divise les parties et que bons nombres de leurs allégués s'égareront hors de l'offre de preuve, soit de la question de l'application correcte de la loi et plus particulièrement de l'art. 256 LP, dans le cadre d'une vente de gré à gré d'une part de copropriété par étage. La présente décision se limitera ainsi uniquement à trancher cette question. Il ressort des pièces du dossier que l'Office est en possession de l'accord de B_____ SA selon courrier du 1er avril 2009 à la Fondation de valorisation ainsi

- 9 - que de l'accord de cette dernière selon courrier à l'Office du 9 avril 2009, respectant ainsi les conditions de l'art. 256 al. 2 LP, contrairement à ce que soutient le plaignant. 3.b.

La possibilité de faire une offre supérieure a été offerte aux créanciers selon circulaire du 27 mai 2009 (art. 256 al. 3 LP), ceux-ci ayant un délai de 12 jours (date de réception du plaignant le 28 mai 2009 et délai pour formuler une offre, le 8 juin 2009) pour la formuler et déposer 25% de ce montant sur le compte de l'Office, ce dernier précisant "qu'en cas de pluralité d'offres, il sera procédé à une vente aux enchères". Reste à examiner si ce délai n'est pas raisonnable comme le soutient le plaignant. Selon un arrêt du Tribunal fédéral, chambre des poursuites et faillites 7B.69/2005 du 10 juin 2005, le Tribunal fédéral a estimé (cons. 3.2), s'agissant d'un délai de 10 jours laissé aux créanciers pour formuler une offre supérieure, que "le délai fixé par l'office dans la circulaire qu'il adresse aux créanciers, en les invitant à formuler une offre supérieure (art. 256 al. 3 LP), n'est pas un délai strict; l'administration de la faillite peut prendre en considération, dans l'intérêt des créanciers, une offre supérieure faite après l'écoulement de ce délai (arrêt 7B.280/2001 du 7 janvier 2002, consid. 2a; Franco Lorandi, *Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, thèse St-Gall 1994, p. 337; Fritzsche/Walder, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, vol. II, 3e éd., § 51 n. 5; RSJ 1980, p. 334)".

Ainsi, le délai de 12 jours laissé par l'Office aux créanciers pour formuler une offre supérieure doit donc être qualifié de raisonnable au vu de la jurisprudence ci-dessus, n'excluant pas pour l'Office de prendre en considération le cas échéant une offre formulée hors délai.

Quant au délai proprement dit, un délai de 10 voire 12 jours pour un créancier intéressé est largement suffisant pour qu'il détermine si ses liquidités sont suffisantes, obtenir un accord de principe quant à un éventuel financement par une banque puis pour formuler une offre et pour verser les fonds, soit le 25% du montant offert. 3.c. La plaignante estime que ce lot, soit un bureau de 84 m², vendu 750'000 fr., est bradé.

A presque 9'000 fr. le m² de surface, pour un immeuble en piètre état d'entretien et sans les fonds pour sa rénovation, il est difficile objectivement de prétendre être face à une vente à un prix totalement sous-évalué, même au niveau du marché genevois et que les prix du marché n'auraient pas été respectés. Si tel était réellement le cas, il va sans dire que d'autres créanciers, tel le plaignant, se seraient précipités pour faire des offres supérieures, ce qui n'est allégué par aucune des parties et ne semble donc pas avoir été le cas.

- 10 -

La plaignante oublie simplement que si le mode de réalisation n'était pas la vente de gré à gré, l'Office aurait procédé à une vente aux enchères au plus offrant (art. 229 al. 3 CO), ce qui aurait conduit, d'expérience, à adjuger ce bien très certainement à un prix bien inférieur, ce dont le plaignant a pleine conscience, si l'on se réfère à son courrier du 22 mars 2000 à la BCGe produit sous pièce 6 du plaignant. 3.d. Quant à annuler cette vente du fait qu'elle violerait le processus de commercialisation approuvé par les créanciers gagistes le 5 mars 2008, la Commission de céans constate que la plaignante n'est pas partie ni visée par cet accord et partant, n'a aucun intérêt en l'espèce au respect de cette convention, pour autant que cette convention n'ait pas été respectée. Ce grief est dès lors irrecevable, faute d'intérêt pour agir du plaignant. 4. Manifestement infondée, la plainte sera rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

* * * * *

- 11 -

PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DES SURVEILLANCES IÉ G
E AN T E N S E C T I O N : A la forme : Déclare partiellement recevable la plainte formée
le 8 juin 2009 par M. C_____ contre la circulaire du 27 mai 2009 dans le cadre de la
faillite n° 2004 000XXX J/OFA1. Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes
autres conclusions.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M. Philipp
GANZONI, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN

Philippe GUNTZ Greffière :

Président :

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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.