

## **GE\_GERICHTE DCSO/540/2010 vom 22. März 2004**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_540\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_540_2010)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/540/2010 du 22 mars 2004

IT: GE\_GERICHTE DCSO/540/2010 del 22 marzo 2004

### **Regeste**

Résumé: Rejetée. Le plaignant a porté plainte contre une vente aux enchères privée relative à des lots ayant fait l'objet d'une plainte par le passé contre la circulaire les concernant. Ne bis in idem. Plainte téméraire. Amende au plaignant et à son conseil.

### **Erwägungen**

#### **E. 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

- 8 - 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.

- 9 - 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.

Finalemment, 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

- 10 - 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 2ème 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

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

**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. 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 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.c. 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

- 12 - 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

- 13 - 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, 7ème 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.

\* \* \* \* \*

- 14 -

**PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÈGE EN TENSION :** 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

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.