

# GE\_GERICHTE DCSO/616/2025 vom 6. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_616\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_616_2025)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/616/2025 du 6 novembre 2025

IT: GE\_GERICHTE DCSO/616/2025 del 6 novembre 2025

## Regeste

Résumé: Recours au Tribunal fédéral formé le 20 novembre 2025 par le DB (5A\_1009/2025)

## Erwägungen

### E. 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.

A/358/2025-CS

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

- 9/12 -

A/358/2025-CS 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.

**E. 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

- 10/12 -

A/358/2025-CS 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.

## **E. 2.2**

En l'espèce, le plaignant a en substance reproché à l'Office, dans sa plainte du

## **E. 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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

A/358/2025-CS 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 :

Jean REYMOND

La greffière :

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.

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