

Tribunal fédéral – 5A_388/2024
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 1^{er} octobre 2024

Bundesgericht – 5A_388/2024
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 1. Oktober 2024

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung

Vente aux enchères
publiques d'un immeuble ;
conditions générales de
vente ; offre et acceptation
dans une vente aux
enchères ; manœuvres
illicites ou contraires aux
mœurs

*Öffentliche Versteigerung
einer Immobilie ;
Allgemeine
Verkaufsbedingungen ;
Angebot und Annahme bei
einer Versteigerung ;
unerlaubte oder
sittenwidrige
Machenschaften*

Art. 133 ss, 256 ss LP ;
45 ss, 60 ORFI ;
3 ss, 230 ss CO

*Art. 133 ff., 256 ff. SchKG ;
45 ff., 60 VZG ;
3 ff., 230 ff. OR*

Vente aux enchères publiques d'un immeuble (art. 133 ss et 256 LP ; 45 ss ORFI) – Rappel des principes. **Conditions générales de vente** – Un adjudicataire ne peut pas contester les conditions générales de vente, s'il les a tacitement acceptées en participant à la vente. S'il n'est pas d'accord avec ces conditions, il lui est loisible de ne pas enchérir. En effet, ces conditions constituent pour lui la base de son engagement : s'il enchérit, c'est sur la base de ces conditions ; il ne peut pas refuser un paiement que les conditions de vente prévoieraient en plus du prix d'adjudication (consid. 6.2.1).

L'offre et l'acceptation dans une vente aux enchères – Au vu de la nature juridique et des spécificités de la procédure d'enchères, les règles générales sur la conclusion du contrat et en particulier celles concernant l'offre et son acceptation (art. 3 ss CO) ne sauraient être appliquées, même par analogie. L'art. 45 al. 1 let. e ORFI indique que tout enchérisseur reste lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'a pas obtenu l'adjudication. Lorsque les conditions de vente exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble n'est adjudgé qu'après que le paiement ou les sûretés ont été fournis. A défaut, les enchères sont continuées, l'offre immédiatement inférieure est à nouveau créée trois fois et l'immeuble est adjudgé, s'il n'est pas fait une offre supérieure (art. 60 al. 2 ORFI ; consid. 6.2.2). Les conséquences de ce système peuvent être qu'un enchérisseur se voit adjudger l'immeuble à un montant supérieur à celui qu'il aurait dû offrir si un concurrent, qui se révèle en fin de compte incapable de prêter une avance, n'était pas intervenu (consid. 6.3).

Manœuvres illicites ou contraires aux mœurs (art. 230 CO) – Rappel des principes (consid. 7.2). Pour retenir une manœuvre illicite ou contraire aux mœurs, soit un comportement destiné à tromper les autres enchérisseurs, le seul fait de ne pas payer l'avance n'est manifestement pas suffisant. Les art. 45 et 60 ORFI envisagent même expressément cette hypothèse pour retenir que les enchères doivent alors être continuées (consid. 7.3).

Öffentliche Versteigerung einer Immobilie (Art. 133 ff. und 256 SchKG ; 45 ff. VZG) – Wiederholung der Grundsätze. **Allgemeine Geschäftsbedingungen** – Ein Ersteigerer kann die allgemeinen

Geschäftsbedingungen nicht anfechten, wenn er sie durch seine Teilnahme an der Versteigerung stillschweigend akzeptiert hat. Wenn er mit diesen Bedingungen nicht einverstanden ist, ist es ihm freigestellt, nicht zu bieten. Denn diese Bedingungen bilden für ihn die Grundlage seiner Verpflichtung : wenn er bietet, dann auf der Grundlage dieser Bedingungen; er kann eine Zahlung, die die Verkaufsbedingungen zusätzlich zum Zuschlagspreis vorsehen würden, nicht verweigern (E. 6.2.1).

Angebot und Annahme bei einer Versteigerung – Angesichts der Rechtsnatur und der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens können die allgemeinen Regeln über den Vertragsschluss und insbesondere die Regeln über das Angebot und dessen Annahme (Art. 3 ff. OR) nicht angewendet werden, auch nicht analog. Art. 45 Abs. 1 Bst. e VZG besagt, dass jeder Bieter an sein Gebot gebunden bleibt, solange der nächste Bieter nicht den Zuschlag erhalten hat. Wenn die Verkaufsbedingungen eine Barzahlung in bar oder die Leistung von Sicherheiten verlangen, wird die Immobilie erst zugeschlagen, wenn die Zahlung oder die Sicherheit geleistet wurde. Andernfalls wird die Versteigerung fortgesetzt, das nächstniedrigere Gebot wird erneut dreimal ausgeschrieben und die Immobilie wird zugeschlagen, wenn kein höheres Gebot abgegeben wird (Art. 60 Abs. 2 VZG ; E. 6.2.2). Die Folgen dieses Systems können sein, dass ein Bieter den Zuschlag für die Immobilie zu einem höheren Betrag erhält, als er hätte bieten müssen, wenn nicht ein Konkurrent, der sich letztlich als nicht in der Lage erweist, einen Vorschuss zu leisten, eingesprungen wäre (E. 6.3).

Rechtswidrige oder sittenwidrige Machenschaften (Art. 230 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 7.2). Für die Annahme einer unerlaubten oder sittenwidrigen Handlung, d.h. eines Verhaltens, das darauf abzielt, die anderen Bieter zu täuschen, reicht die blosse Tatsache, dass die Vorauszahlung nicht geleistet wurde, offensichtlich nicht aus. Die Art. 45 und 60 VZG sehen sogar ausdrücklich vor, dass die Versteigerung in diesem Fall fortgesetzt werden muss (E. 7.3).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président, Bovey et De Rossa.

Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

A,
représenté par Me Stéphanie Fontanet, avocate,
recourant,

contre

Office des faillites du canton de Genève, route de Chêne 54, 1208 Genève.

Objet

annulation d'une vente aux enchères,

recours contre la décision de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites, du 31 mai 2024 (A/3732/2023-CS, DCSO/228/24).

Faits :

A.

A.a. L'Office des faillites de la République et Canton de Neuchâtel (ci-après: office neuchâtelois) est en charge de la liquidation, selon les règles de la faillite, de la succession répudiée de B, décédé en 2020 à W.

A.b.

A.b.a. Dans le cadre de cette liquidation, l'office neuchâtelois a délégué à l'Office cantonal des faillites de la République et Canton de Genève (ci-après: office genevois ou office) la réalisation, par voie d'enchères publiques, d'un bien immobilier propriété du défunt situé à Genève, soit la parcelle n° yyy de la Commune de U, sise chemin de V.

A.b.b. Par courrier du 9 octobre 2023, A s'est adressé à l'office genevois pour manifester son intérêt à acquérir la parcelle précitée, de gré à gré, au prix de 2'000'000 fr., offre rejetée par l'office.

A.c.

A.c.a. L'office a procédé à la vente aux enchères du bien immobilier, estimé à 6'500'000 fr., le 31 octobre 2023.

Les conditions de vente prévoyaient (art. 14) qu'immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devait verser un acompte de 1'625'000 fr., montant qui pouvait également être viré par avance sur le compte bancaire de l'office. Si ce montant n'était pas versé, son offre serait considérée comme non avenue et les enchères continueraient, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée trois fois, conformément à l'art. 60 al. 2 ORFI. Si aucun autre enchérisseur ne surenchérissait, l'immeuble serait adjugé à l'avant-dernier enchérisseur. Ce dernier restait lié par son offre tant que l'immeuble n'était pas adjugé à plus offrant.

A.c.b. A a versé un acompte de 1'725'000 fr. sur le compte de l'office préalablement à la vente. Il a participé aux enchères, de même que cinq autres personnes, dont C SA. Il était assisté de son notaire.

A.c.c. Après une offre de A à 4'300'000 fr., seule C SA a continué à enchérir contre lui - quarante-deux fois - et a acquis le droit à l'adjudication de l'immeuble au prix de 6'105'000 fr., après avoir surenchéri à une ultime offre de A de 6'100'000 fr.

C SA n'ayant pas été en mesure de verser le montant de l'acompte de 1'625'000 fr., l'office a adjugé l'immeuble à A au montant de sa dernière offre, soit 6'100'000 fr., aucune offre supérieure n'ayant été articulée après reprise des enchères.

À l'issue de la vente, A s'est adressé oralement au préposé à l'enchère pour manifester sa désapprobation avec son déroulement, le qualifiant de " *complete fraud* ".

A.d.

A.d.a. Par courrier du 31 octobre 2023, l'office a fixé à A un délai au 5 janvier 2024 pour régler le solde du prix de 4'621'125 fr. 45 (prix total de 6'346'125 fr. 45 composé du prix d'adjudication en 6'100'000 fr., d'intérêts moratoires à 5 % sur le solde du prix de vente en 37570 fr. 15 et des frais à charge de l'adjudicataire en 208'555 fr. 30).

A.d.b. Par courriel du 2 novembre 2023, A a reproché à l'office de ne pas avoir vérifié avant la vente que C SA serait en mesure de régler l'acompte, ce qui aurait empêché qu'elle surenchérisse indûment de 4'300'000 fr. à 6'105'000 fr., sans avoir les moyens d'acquérir le bien. Il avait ainsi subi un préjudice correspondant à la différence entre ces deux montants et aux frais engendrés dans la même proportion.

L'office a répondu par retour de courriel qu'il n'entendait pas modifier sa décision et que A pouvait former une plainte auprès de l'autorité de surveillance s'il s'y estimait fondé.

B.

Par décision du 31 mai 2024, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté la plainte formée le 10 novembre 2023 par A contre le procès-verbal d'adjudication.

C.

Par acte posté le 17 juin 2024, A interjette un recours en matière civile contre cette décision devant le Tribunal fédéral. Il conclut principalement à sa réforme, en ce sens que l'adjudication en sa faveur est annulée et qu'ordre soit donné à l'office de tenir de nouvelles enchères portant sur l'immeuble en cause. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.), de la violation du droit d'être entendu et de déni de justice (art. 29 al. 2 Cst.), ainsi que de la violation des art. 60 ORFI et 126 LP.

Des observations au fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance du 10 juillet 2024, l'effet suspensif a été attribué au recours.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue dans le cadre d'une procédure de faillite, soit en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF en lien avec l'art. 19 LP), par une autorité cantonale de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La voie du recours en matière civile est ainsi ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 147 I 73** consid. 2.2; **144 II 246** consid. 6.7; **143 I 310** consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (**ATF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **145 IV 154** consid. 1.1).

3.

L'autorité de surveillance a tout d'abord jugé que les enchères s'étaient déroulées conformément à l'art. 60 ORFI et aux conditions générales de vente. Selon elle, l'office n'avait notamment pas à vérifier

avant la troisième criée que l'enchérisseur était à même de verser le montant requis de l'avance et le fait que ce mode de procéder serait inopportun relevait de la critique des conditions générales de vente, que le plaignant n'avait pas remises en cause. Quant aux conséquences du non-versement de l'avance par C SA, l'office avait également respecté la teneur de l'art. 60 ORFI et des conditions générales en reprenant les enchères au niveau de l'offre immédiatement inférieure, soit celle du plaignant à 6'100'000 fr. Le grief de violation de l'art. 60 ORFI et des conditions générales de vente par l'office dans l'organisation et la conduite des enchères n'était par conséquent pas fondé. Précisant encore que l'office n'était pas compétent pour annuler la vente ou pour écarter des offres sur la base de soupçons de manipulation des enchères, elle a conclu que les critiques du plaignant contre la manière dont l'office avait conduit les enchères étaient infondées et qu'il n'y avait pas lieu d'en envisager l'annulation en application de l'art. 132a LP.

Ensuite, examinant si les conditions de l'art. 230 CO étaient remplies pour annuler la vente, l'autorité de surveillance a retenu que les trois indices allégués par le plaignant ne suffisaient pas à démontrer les manoeuvres dolosives de C SA entachant la vente. La tentative de cette société d'acquérir le bien immobilier de gré à gré avant la vente aux enchères était inexistante et, dans tous les cas, ne permettait pas de déduire une quelconque volonté frauduleuse. Quant aux contacts entre la société et le fils du défunt pendant la vente, il était difficile de construire l'hypothèse d'une entente illicite en vue de manoeuvres destinées à influencer la vente au détriment du plaignant, sur la base d'une simple impression générée chez ce dernier par ce contact. Enfin, s'agissant du défaut de paiement de l'avance requise entre la troisième criée et l'adjudication, il n'était pas significatif, le plaignant ne donnant aucune indication sur les raisons du non-paiement de l'avance requise par C SA, lequel pourrait découler du fait qu'elle ne s'était pas munie des moyens de paiement idoines par ignorance des conditions générales de vente. L'autorité de surveillance a conclu que la plainte était ainsi insuffisamment étayée pour conduire à une annulation de la vente sur la base des seuls allégués et offres de preuve très restreints du plaignant, dont on pouvait attendre qu'il déploie une argumentation et des moyens substantiels en vue d'atteindre le but recherché. Elle a ajouté que l'existence d'une manipulation du prix d'adjudication était peu probable au vu du prix atteint qui était inférieur à l'estimation de l'immeuble retenue par l'office.

4.

Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu et de déni de justice (art. 29 al. 2 Cst.). Il soutient que l'autorité cantonale n'a pas traité ses griefs d'abus de droit et de violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire.

En l'espèce, l'autorité de surveillance a motivé sa décision en exposant que l'office avait respecté tant l'art. 60 ORFI que les conditions générales de vente en reprenant les enchères au niveau de l'offre immédiatement inférieure et que les manoeuvres dolosives de C SA n'étaient pas démontrées. Or, telles sont précisément les arguments que le recourant a soulevés dans son grief consacré à l'abus de droit. Par ailleurs, en considérant que l'office avait agi conformément à l'art. 60 ORFI, l'autorité de surveillance a, *a fortiori*, jugé qu'il n'avait pas appliqué arbitrairement cette norme, étant précisé que ce grief est sans pertinence, la cognition de l'autorité de surveillance dans l'application du droit étant entière.

Il suit de là que le grief de violation de l'art. 29 al. 2 Cst. est manifestement infondé, dans la faible mesure de sa recevabilité.

5.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 9 Cst. dans l'établissement des faits.

5.1. Il soutient que l'autorité de surveillance a omis de manière inexplicable de retenir que C SA n'avait pas le droit de participer aux enchères, puisqu'elle était d'emblée incapable d'honorer l'obligation de fournir l'acompte exigé par les conditions de vente, ce qu'elle savait pertinemment, que les conditions générales de vente avaient été lues aux participants avant le début des enchères, comme cela ressort de la pièce n° 1 jointe à sa plainte, et que C SA n'avait jamais réellement souhaité acquérir l'immeuble

puisqu'elle ne le pouvait pas alors que seuls cette société et lui-même s'étaient disputés l'immeuble de la 15^{ème} à la 98^{ème} criées, ce qui avait conduit à faire passer le prix de vente de 4'300'000 fr. à 6'105'000 fr.

5.2. En l'espèce, contrairement à ce que soutient le recourant, il ressort des faits tels qu'établis dans la décision attaquée que C SA n'a pas été en mesure de verser l'acompte, que cette obligation figurait dans les conditions générales de vente qui étaient accessibles et que, après une offre du recourant à 4'300'000 fr., seule C SA a continué d'enchérir contre lui 42 fois jusqu'au montant de 6'105'000 fr. Le fait que les conditions générales auraient été lues ne ressort certes pas de la décision attaquée mais, même à supposer que cette omission constituerait un vice, elle n'influerait pas sur le sort de la cause. En effet, c'est l'absence de preuve quant aux raisons qui ont amené C SA à ne pas payer l'avance qui est apparu décisif pour l'autorité de surveillance. Or, la connaissance des conditions générales de vente ne démontre aucune volonté dolosive de la part de C SA malgré le fait qu'elle n'a effectivement pas payé l'avance requise (cf. *infra* consid. 7.3). Au demeurant, il ne ressort pas de la plainte du recourant qu'il a allégué ce fait, de sorte qu'il est forclos à invoquer le grief d'arbitraire contre l'arrêt attaqué (cf. art. 75 al. 1 LTF; **ATF 143 III 290** consid. 1.1).

En réalité, le recourant critique, sous ce couvert, l'appréciation des preuves qui a conduit les juges précédents à nier l'existence de manoeuvres dolosives perpétrées par C SA. Il ne taxe pas clairement cette appréciation d'arbitraire et, surtout, tente simplement d'imposer sa propre lecture des indices recueillis. La recevabilité d'une telle critique est sujette à caution. Quoi qu'il en soit, on cherchera en vain une trace d'arbitraire dans l'appréciation précitée, étant rappelé que cette sanction ne découle pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (cf. *supra* consid. 2.2). Il suit de là que le grief doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

6.

Le recourant se plaint de la violation des art. 60 al. 2 ORFI et 126 LP.

6.1. Il soutient que l'intégralité des offres de C SA, ou au moins toutes celles dépassant la somme de 4'300'000 fr., auraient dû être considérées comme nulles et non avenues car tout le bloc d'enchères des criées 15 à 98 était vicié compte tenu de l'incapacité de C SA de payer l'acompte prévu dans les conditions générales de vente. Selon lui, le but desdites conditions générales de vente (art. 14 al. 3) et de l'art. 60 al. 2 ORFI consiste à éviter que le processus des enchères ne soit biaisé par des offres émanant d'un enchérisseur incapable de s'exécuter dès le début. Or, l'interprétation de l'autorité de surveillance de la notion d'offre " immédiatement inférieure " l'a contraint à acquérir le bien à un montant supérieur de 1'800'000 fr. du prix auquel l'enchère aurait dû lui être adjugée.

6.2.

6.2.1. Lorsque les biens immobiliers de la masse en faillite sont réalisés aux enchères publiques (art. 256 al. 1 LP), l'administration de la faillite arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, en vue d'obtenir le produit de réalisation le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers comme dans celui du débiteur (art. 134 al. 1 LP; **ATF 132 III 212** consid. 3.1.5; **126 III 33** consid. 3). Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (**ATF 128 III 339** consid. 4a). Leur contenu est défini par les art. 135 ss LP, 45 ss ORFI et par les formulaires obligatoires ORFI 13 P et 13 F (arrêt 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2).

Ces conditions restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office, où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 *cum* 259 LP). En revanche, il n'existe aucune disposition de droit fédéral qui impose à l'administration de la faillite la lecture de ces conditions (arrêt 7B.130/2004 du 17 août 2004 consid. 3), de sorte que celle-ci est libre de décider si les conditions doivent être lues en entier, en partie ou pas du tout. Le directeur des enchères doit

toutefois veiller et s'assurer que les conditions de vente sont connues de tous les intéressés et qu'il n'y a pas de confusion à cet égard. Il doit expliquer les conditions de vente particulières (HÄBERLIN/WINKLER, *in* *Kurzkommentar VZG*, 2^{ème} éd., 2024, n° 5 ad art. 60 ORFI).

Les conditions générales de vente peuvent faire l'objet d'une plainte (art. 17 LP), notamment au motif qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux (ATF 128 I 206 consid. 5.1; arrêt 5A_464/2023 précité consid. 3.1.2). Sont légitimés à contester les conditions de vente ceux à qui un exemplaire de leur publication a été notifié, conformément à l'art. 139 LP (arrêt 7B.103/2001 du 4 juillet 2001 consid. 2a). En revanche, un simple intéressé à participer aux enchères ne l'est pas. Quant à l'adjudicataire, il ne peut pas contester celles-ci s'il les a tacitement acceptées en participant à la vente. S'il n'est pas d'accord avec ces conditions, il lui est loisible de ne pas enchérir. Les conditions générales de vente constituent pour l'adjudicataire la base de son engagement: s'il enchérit, c'est sur la base de ces conditions; il ne peut pas refuser un paiement que les conditions de vente prévoiraient en plus du prix d'adjudication (ATF 123 III 406 consid. 3; 109 III 107 consid. 2; arrêts 5A_651/2015 du 25 janvier 2016 consid. 4.1.1, publié *in* SJ 2016 I p. 241; 5A_54/2008 du 30 avril 2008 consid. 3.1; 7B.136/2004 du 17 août 2004 consid. 4).

L'adjudication est une décision qui peut faire l'objet d'une plainte (art. 17 LP; ATF 128 III 198 consid. 3a; arrêt 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1).

6.2.2. L'objet à réaliser est adjudgé après trois criées au plus offrant (art. 258 al. 1 LP). L'administration de la faillite est tenue de proclamer immédiatement l'adjudication en faveur de l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée (art. 60 al. 1 ORFI). Si le paiement n'est pas effectué dans le délai, l'adjudication est révoquée et l'administration de la faillite ordonne immédiatement de nouvelles enchères (art. 143 al. 1 *cum* 259 LP).

Au vu de la nature juridique et des spécificités de la procédure d'enchères - l'issue de la procédure devant être publique -, les règles générales sur la conclusion du contrat et en particulier celles concernant l'offre et son acceptation (art. 3 ss CO) ne sauraient être appliquées, même pas par analogie. L'art. 231 CO, selon lequel l'enchérisseur est lié par son offre dans les termes des conditions de vente (al. 1) et que, à défaut d'une clause contraire, il est délié si une surenchère est faite ou si son offre n'est pas acceptée immédiatement après les criées ordinaires (al. 2), renvoie au droit de l'exécution forcée, notamment aux dispositions sur les conditions d'enchères (art. 134 ss LP; ATF 128 III 198 consid. 3a).

Or, selon l'art. 45 al. 1 let. e ORFI, dans le cas où c'est lors de la vente même que le paiement en espèces doit être effectué ou que les sûretés doivent être fournies, les conditions porteront que l'adjudication est subordonnée au paiement des espèces ou à la prestation des sûretés et que par conséquent tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication. Par ailleurs, aux termes 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 ne sera adjudgé qu'après que le paiement ou les sûretés auront été fournis; à ce défaut, les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure sera à nouveau créée trois fois et l'immeuble sera adjudgé, s'il n'est pas fait une offre supérieure.

Ainsi, il ressort de ces règles que, si la dernière offre est irrecevable parce que l'acompte ou la garantie ne sont pas versés immédiatement, la vente aux enchères n'est pas interrompue. L'offre immédiatement inférieure est à nouveau créée trois fois et le bien est adjudgé s'il n'est pas fait d'offre supérieure. La question de savoir si le deuxième enchérisseur le plus élevé reste lié par son offre jusqu'à ce que l'offre la plus élevée soit exécutée ou qu'il soit ensuite surenchéri par un autre enchérisseur semble controversée (cf. entre autres, *pro* : BETTSCHART, *in* *Commentaire romand, Poursuite et faillite*, 2005, n° 11 ad art. 126 LP; FRANKEL, *in* *OFK OR Kommentar*, 4^{ème} éd., 2023, n° 2 ad art. 231 CO; *contra* : BERNHEIM/KÄNZIG, *in* *KUKO SchKG*, 2^{ème} éd., 2014, n° 6 ad art. 142a LP; GILLIÉRON, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, Art. 159-270, 2001, n° 15 ad art. 259 LP; HÄBERLIN/WINKLER, *op. cit.*, n° 11 ad art. 60 ORFI). Il n'y a pas lieu de se saisir de cette question. En effet, il est unanimement admis que l'office peut dans tous les cas prévoir une telle clause dans les conditions générales de vente. Or, en l'occurrence non seulement cette

clause figure dans les conditions générales de vente, qui reprennent au demeurant tel quel le formulaire ORFI 13 F obligatoire, mais le recourant ne prétend pas non plus avoir requis d'être délié de son offre durant les enchères.

6.3. En l'espèce, c'est à raison que l'autorité de surveillance a considéré que les enchères se sont déroulées conformément aux conditions générales de vente, qui elles-mêmes correspondent aux réquisits des art. 45 al. 1 let. e et 60 al. 2 ORFI. Les conséquences de ce système qui conduit à ce qu'un enchérisseur se voit adjuger l'immeuble à un montant supérieur à celui qu'il aurait dû offrir si un concurrent, qui se révèle en fin de compte incapable de prester une avance, n'était pas intervenu, étaient transparentes et connues du recourant. Celui-ci n'était certes pas légitimé à attaquer les conditions générales de vente mais il était libre de cesser de surenchérir s'il ne voulait pas courir le risque de ces conséquences, qui s'est réalisé en l'occurrence, ou s'il estimait que les enchères devenaient trop élevées. Le point de vue du recourant sur le sens qu'il faudrait donner à la notion d'offre immédiatement inférieure, soit la dernière avant toutes celles faites par l'enchérisseur défaillant, ne trouve aucun appui dans le système des enchères forcées prévu par la LP et l'ORFI. Notamment, les conditions générales de vente visent à obtenir le meilleur prix pour le débiteur et les créanciers, et non pour les enchérisseurs. L'argumentation qu'il développe sur le prix de l'adjudication qui serait artificiellement élevé relève en réalité de l'art. 230 CO, qui est le moyen de protection des enchérisseurs.

Il suit de là que le grief de violation des art. 60 ORFI et 126 LP doit être rejeté.

7.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 230 CO. Il reproche en substance à l'autorité de surveillance d'avoir retenu qu'il n'avait pas démontré les manoeuvres entachant la vente aux enchères.

7.1. Il soutient qu'il ressort du dossier que C SA a participé à la vente aux enchères tout en sachant qu'elle n'était pas en droit de le faire puisqu'elle n'était pas en mesure de payer l'acompte demandé, que toutes les criées de C SA étaient partant inopérantes, que C SA connaissait parfaitement les conditions générales de vente, qui ont été publiées avant la vente et ont encore été lues à tous les enchérisseurs, que, alors que le prix avait atteint 4'300'000 fr., C SA s'est mise à surenchérir seule, à 42 reprises, aux criées du seul recourant, sans intervention d'aucun autre enchérisseur, jusqu'à ce que le prix atteigne 6'105'000 fr., et qu'elle a remporté les enchères sans avoir les moyens de payer l'acompte avec pour conséquence qu'il a été contraint d'acquérir le bien à 6'100'000 fr. au lieu de 4'300'000 fr. en raison des offres irrecevables de C SA. Il affirme que ce procédé qui a provoqué un prix surfait est manifestement contraire aux bonnes moeurs et tombe sous le coup de l'art. 230 CO. Il considère que le fait que le prix de vente soit demeuré en dessous de l'estimation de l'office ou que les motifs précis ayant poussé C SA à agir comme elle l'a fait n'aient pas pu être déterminés ne doivent pas empêcher l'application de l'art. 230 CO.

7.2. Aux termes de l'art. 230 CO, les enchères dont le résultat a été altéré par des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs peuvent être attaquées, dans les dix jours, par tout intéressé (al. 1). Dans les enchères forcées, l'action est portée devant l'autorité de surveillance en matière de poursuites et de faillite; dans les autres cas, devant le juge (al. 2). La violation alléguée de l'art. 230 al. 1 CO doit l'être dans les dix jours dès la connaissance du vice auprès de l'autorité de surveillance (arrêt 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.4).

Cette disposition protège les participants à une vente aux enchères contre une distorsion importante de la concurrence. Il est interdit d'influencer la concurrence de manière déloyale, c'est-à-dire par tromperie ou de toute autre manière contraire à la bonne foi (ATF 109 II 123 consid. 2b; arrêt; cf. aussi arrêt 5A_464/2023 précité consid. 3.1.1).

7.3. En l'espèce, en tant que le recourant prétend que C SA n'était pas en droit de participer aux enchères et que toutes ses offres auraient dû être écartées, il reprend sa critique sur l'application des art. 60 al. 2 ORFI et 126 LP qui a déjà été écartée.

Pour le reste, sa critique relève en réalité des faits et le recourant n'invoque, ni *a fortiori* ne démontre le moindre arbitraire dans l'établissement de ceux-ci. L'autorité de surveillance a considéré les indices qu'il allègue insuffisants pour retenir l'existence de manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs. A cet égard, le fait que C SA connaissait ou non la clause selon laquelle elle devait payer une avance n'est pas décisif. Contrairement à ce que soutient le recourant, ce qui l'est réside précisément dans la qualification du comportement de cette société, qui doit relever de la manoeuvre illicite ou contraire aux moeurs, soit notamment un comportement destiné à tromper les autres enchérisseurs. Le fait de ne pas payer l'avance n'est manifestement pas suffisant, les art. 45 et 60 ORFI envisageant même expressément cette hypothèse pour retenir que les enchères doivent alors être continuées. Or, le recourant n'avance aucun argument pour faire appliquer l'art. 230 CO. Comme l'a relevé l'autorité de surveillance, les raisons du non-paiement de l'avance ne sont pas connues, de sorte que la simple négligence est envisageable. En outre, le fait que C SA ait été la seule à surenchérir contre le recourant n'apporte pas d'éclairage différent à cet égard, étant donné que, faute d'élément supplémentaire, notamment un accord entre C SA et les membres de la succession répudiée visant à faire monter artificiellement le prix, il ne suggère aucune volonté de tromper. Il suit de là que le grief du recourant est irrecevable.

8.

En définitive, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué au recourant, à l'Office des faillites du canton de Genève et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 1er octobre 2024

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : Acharti