

Tribunal fédéral – 5A_1009/2025
1^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 28 avril 2025

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung

*Bundesgericht – 5A_1009/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 28. April 2025*

Réalisation forcée d'un
immeuble dans la faillite
liquidée en la forme
sommaire
*Verwertung eines
Grundstücks im summarisch
durchgeführten Konkurs*

art. 231, 260 LP
Art. 231, 260 SchKG



Réalisation forcée d'un immeuble dans la faillite liquidée en la forme sommaire (art. 231 LP) – Dans les faillites liquidées en la forme sommaire, l'office des faillites détermine selon son appréciation le mode de réalisation. Il doit préserver au mieux les intérêts des créanciers. En l'espèce, l'autorité de surveillance a retenu qu'on ne pouvait reprocher à l'office d'avoir proposé à une personne ayant fait une offre sur l'immeuble de se présenter à la vente aux enchères, qui devait se tenir à bref délai, plutôt que de mettre sur pied une vente de gré à gré avec elle, dont les modalités n'étaient pas encore bien définies. La prétendue ouverture à une solution de dernière minute ressemblait à une manœuvre dilatoire, à quelques jours d'une vente aux enchères annoncée et fixée de longue date (consid. 7).

Verwertung eines Grundstücks im summarisch durchgeführten Konkurs (Art. 231 SchKG) – Im summarisch durchgeführten Konkurs bestimmt das Konkursamt nach seinem Ermessen die Verwertungsart. Es hat die Interessen der Gläubiger bestmöglich zu wahren. Im vorliegenden Fall hielt die Aufsichtsbehörde fest, dem Amt könne nicht vorgeworfen werden, der Anbieterin vorgeschlagen zu haben, an der kurzfristig anzusetzenden Versteigerung teilzunehmen, statt einen Freihandverkauf einzurichten, dessen Modalitäten noch nicht hinreichend bestimmt waren. Die angebliche Offenheit für eine Lösung in letzter Minute glich einem Verzögerungsmanöver, wenige Tage vor einer seit Langem angekündigten und angesetzten Versteigerung (E. 7).

Composition

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

Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Marc-Philippe Siegrist, avocat,

recourant,

contre

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

Objet

faillite (vente aux enchères),

recours contre la décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève du 6 novembre 2025 (A/358/2025-CS DCSO/616/25).

Faits :

A.

A.a. A. est propriétaire de deux appartements, l'un sis avenue de U., à V., acquis en 2016, estimé en 2018 à 777'000 fr. et en 2021 à 950'000 fr., et l'autre sis route de W., à V., acquis en 2009, estimé en 2023 à 830'000 fr., tous deux financés par un emprunt hypothécaire souscrit auprès de Banque B..

Il habite dans le premier avec sa famille.

A.b. A. a fondé en 2008 une entreprise individuelle à Genève, inscrite au Registre du commerce.

A.c.

A.c.a. La faillite de A. a été prononcée par arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 1^{er} décembre 2020.

A.c.b. L'état de collocation a été déposé par l'Office cantonal des faillites (ci-après: office) le 1er novembre 2021, puis redéposé le 11 mars 2024. Il énumérait des productions à hauteur de 941'171 fr. 26, admises à concurrence de 891'156 fr. 71, et annonçait un dividende probable de 100 % pour les trois classes de créanciers.

B., créancière gagiste dans la faillite, est intervenue auprès de l'office le 24 juin 2024 pour s'inquiéter de ce qu'elle avait produit sa créance depuis plus de trois ans et que la réalisation des gages n'était toujours pas d'actualité.

A.c.c. Lors d'une convocation dans ses locaux le 3 septembre 2024 et par courriel du 8 novembre 2024, l'office a annoncé au failli qu'il allait procéder à la vente aux enchères en l'invitant à se reloger au plus vite.

Il a déposé les conditions de vente des deux appartements du failli le 19 novembre 2024, le premier étant officiellement estimé à 828'000 fr. et le second à 830'000 fr., et annoncé que la vente aux enchères des appartements aurait lieu le 23 janvier 2025 à 14h00 et 14h30 à l'office, après avoir communiqué les placards de vente par courriel le 18 novembre 2024 au failli.

Les conditions de vente prévoyaient notamment qu'un acompte de 207'000 fr. par appartement devrait être payé immédiatement après l'adjudication.

A.d.

A.d.a. Le 5 décembre 2024, C. SA, représentée par D. SA, a fait auprès de l'office une offre d'acquisition de gré à gré de l'appartement de l'avenue de U. au prix de 870'000 fr., en précisant que la signature d'un acte de vente définitif était possible au mois de décembre 2024, frais à charge de l'acquéreur.

L'office a transmis cette offre le 13 décembre 2024 pour acceptation à B. en sa qualité de créancière gagiste, en annonçant vouloir la soumettre aux autres créanciers en cas d'acceptation par B.. Le jour même, cette dernière a accepté la vente de gré à gré dans la mesure où sa créance était intégralement remboursée. B. en a profité pour demander si une vente de gré à gré était également envisagée pour l'appartement de la route de W., ce à quoi l'office a répondu que ce n'était pas le cas et que la vente aux enchères était par conséquent maintenue pour cet appartement.

D. SA a repris contact avec l'office par courriels des 19 décembre 2024 et 6 janvier 2025. Celui-ci a répondu le 7 janvier 2025 avoir laissé des messages téléphoniques à D. SA fin décembre 2024, qui n'avaient suscité aucune réaction. L'office proposait que C. SA formule son offre lors des enchères afin qu'elle puisse servir de prix de départ. Cette manière de procéder garantirait une plus grande transparence et le meilleur prix possible pour le débiteur et ses créanciers.

D. SA a répondu le 9 janvier 2025 qu'elle n'avait pas reçu les messages téléphoniques que lui aurait laissés l'office. Pour le surplus, elle rappelait que son offre d'achat de l'appartement de la rue de U. au prix de 870'000 fr. reposait sur un paiement rapide, provenant à 100 % de fonds propres, et avait pour objectif d'éviter une vente aux enchères; elle intégrait un arrangement avec le débiteur ainsi que sa famille leur permettant de rester dans le logement pour une durée définie et le fait que des travaux avaient été exécutés dans l'appartement sans autorisation de construire. C. SA souhaitait par conséquent retirer son offre et se réservait la possibilité d'encherir le jour de la vente, sans aucun autre engagement de sa part. "Si d'aventure la situation devait évoluer d'ici le jour de la vente et que [son] offre initiale devait finalement être acceptée sans condition, [elle était reconnaissante à l'Office de bien vouloir la] tenir informée".

A.d.b. Le 20 janvier 2025, E. a adressé à A. une offre d'achat de gré à gré de l'appartement de la route de W. au prix de 850'000 fr.

A.e. Le matin du jour de la vente aux enchères, soit le 23 janvier 2025, A. a présenté à l'office un relevé de compte attestant du fait qu'il disposerait de la somme de 132'000 fr. réunie grâce à des proches et

a demandé à l'office de renoncer à la vente. A. allègue avoir remis le même matin l'offre d'achat de E. à l'office, alors que plusieurs employés étaient présents.

A.f. La vente aux enchères des deux biens immobiliers a eu lieu à 14h00. L'appartement de la rue de U. s'est vendu à 553'000 fr., adjudgé après neuf offres faites par trois enchérisseurs, dont B., et celui de la route de W. à 323'900 fr., adjudgé après deux offres faites par deux enchérisseurs, dont B..

Ni C. SA, ni E. n'étaient présents.

En revanche, A. s'est rendu à la vente avec un montant de 90'000 fr. en poche. Il a d'abord tenté de faire annuler la vente, puis a misé pour le compte d'un tiers, sans toutefois disposer de l'acompte suffisant pour se voir adjudger les biens.

B.

B.a. Par acte expédié le 3 février 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice de Genève (ci-après: chambre de surveillance), A. a formé une plainte contre l'adjudication, concluant principalement à l'annulation de toutes les opérations de ventes ainsi que de tous les actes subséquents de l'office dans le cadre de la faillite, à ce qu'il soit ordonné à l'office de procéder à une vente de gré à gré de l'immeuble de l'avenue de U. à C. SA au prix de 870'000 fr. et à ce qu'il soit constaté la nullité des conditions de vente ainsi que de tous les actes subséquents de l'office dans sa faillite. Subsidiairement, il a conclu à ce que l'office procède à de nouvelles enchères en fixant un prix d'adjudication minimum de 870'000 fr. pour l'immeuble de l'avenue de U. et de 830'000 pour l'immeuble de la route de W..

Après la duplique de l'office, A. s'est encore déterminé le 22 mai 2025. Il contestait que l'on puisse inférer de l'échange de courriels entre D. SA et l'office en janvier 2025 que C. SA souhaitait retirer son offre. En revanche, l'office avait *de facto* empêché C. SA d'acquérir le bien immobilier en invitant celle-ci à enchérir lors de la vente aux enchères et à ce que son offre serve de base aux enchères. Il requérait l'audition de F., directeur de D. SA, en qualité de témoin à cet égard, dont il avait produit une attestation à l'appui de sa réplique du 20 mars 2025 où il affirmait qu'"il était clair pour C. SA qu'il n'était pas envisageable que son offre serve de base d'enchères. L'offre formulée tenait compte des avantages que [le plaignant aurait pu] obtenir, notamment en termes de flexibilité. Par ailleurs, C. SA n'était pas en mesure d'assister à la vente aux enchères ce jour-là."

Les parties ont été informées par avis du 4 juin 2025 de la chambre de surveillance que la cause était gardée à juger.

B.b. Par décision du 6 novembre 2025, la chambre de surveillance a rejeté 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 avenue de U., à V., et route de W., à V., dans le cadre de la liquidation de sa faillite, n° xxx.

C.

Par acte transmis par voie électronique le 19 novembre 2025, A. interjette un recours en matière civile contre cette décision devant le Tribunal fédéral. Il conclut principalement à sa réforme, en ce sens que toutes les opérations de ventes aux enchères publiques relatives aux immeubles sis avenue de U., à V. et route de W., à V., accomplies par l'office le 23 janvier 2025 ainsi que tous les actes subséquents de l'office accomplis dans le cadre de sa faillite sont annulés, qu'il est ordonné à l'office de procéder à une vente de gré à gré de l'immeuble sis avenue de U., à V. avec C. SA au prix de 870'000 fr., que le délai de plainte relatif à la contestation des conditions de vente relatives aux immeubles sis avenue de U., à V. et route de W., à V., est restitué et que ces conditions de vente ainsi que tous les actes subséquents de l'office dans sa faillite sont annulés. Subsidiairement à l'ordre de vente de gré à gré, il conclut à ce qu'ordre est donné à l'office de procéder à une nouvelle vente aux enchères en fixant un prix d'adjudication minimum de 870'000 fr. pour l'immeuble sis avenue de U., à V. et de 830'000 fr. pour l'immeuble sis route de W., à V.. Plus subsidiairement, il conclut à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à la chambre de surveillance pour nouvelle décision. En substance, il se plaint de la violation de son droit d'être entendu sous plusieurs aspects, d'arbitraire dans l'établissement des faits, et de la violation des art. 231 al. 3 ch. 2 LP et 33 al. 4 LP (en lien avec différentes dispositions).

Des observations au fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance du 11 décembre 2025, la requête d'effet suspensif assortissant le recours a été admise.

Considérant en droit :

1.

Le recours est interjeté en temps utile (art. 48 al. 2 et 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance (unique) de dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recourant, qui a participé à la procédure devant la juridiction précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, a qualité pour recourir (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. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés ([ATF 142 III 364](#) consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit ([ATF 150 III 408](#) consid. 2.4; [142 I 99](#) consid. 1.7.1; [142 III 364](#) consid. 2.4). 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 ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; [ATF 150 II 346](#) consid. 1.5.3; [149 III 81](#) consid. 1.3; [148 I 127](#) consid. 4.3).

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 150 II 537](#) consid. 3.1; [148 IV 39](#) consid. 2.3.5; [147 I 73](#) consid. 2.2), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1), en expliquant clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ([ATF 140 III 16](#) consid. 1.3.1 et les références). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ([ATF 147 IV 73](#) consid. 4.1.2 et les références), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des conclusions insoutenables ([ATF 148 I 127](#) consid. 4.3; [143 IV 241](#) consid. 2.3.1; [142 II 433](#) consid. 4.4).

3.

L'autorité de surveillance a jugé que la plainte était tardive et irrecevable en tant qu'elle visait les conditions de vente puisqu'elle intervenait 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 avait reçues par courriel de l'office. Par ailleurs, elle a rejeté la demande de restitution du délai de plainte déposée par le plaignant en raison de son état de santé, en considérant que le certificat médical produit était insuffisamment circonstancié et motivé vu les exigences élevées de l'art. 33 al. 4 LP.

S'agissant des griefs visant la réalisation des biens immobiliers, l'autorité de surveillance a d'abord relevé que seuls les griefs, exposés de faits et arguments développés dans la plainte étaient recevables. Ceux survenus ultérieurement devaient être écartés dans la mesure où ils n'étaient plus réellement en lien avec la plainte initiale, mais le résultat d'une évolution des arguments du plaignant au gré de ceux développés par l'office.

Elle a ensuite retenu que le plaignant avait bénéficié d'un temps non négligeable pour trouver des solutions permettant une réalisation au meilleur prix de ses immeubles afin d'obtenir la révocation de la faillite. Des tentatives d'assainissement avaient été entreprises qui avaient toutefois avorté. Le plaignant n'alléguait aucune circonstance, ni ne développait d'argumentation convaincante permettant de soutenir que l'office aurait saboté ces tentatives par son inaction ou son manque de réactivité. Les offres d'achat de gré à gré inabouties proposées à quelques jours de la vente n'avaient été ni ignorées, ni refusées, ni dissuadées indûment par l'office, étant précisé que le plaignant recourrait à une interprétation alambiquée des comportements des uns et des autres dans le cadre des offres d'achat de gré à gré prétendument solides, alors qu'elles avaient été articulées à la dernière minute et s'étaient révélées peu abouties, soumises à des conditions excessives ou comportant d'importantes incertitudes. Force était notamment de constater que l'accord du créancier gagiste n'aurait pas pu être obtenu s'agissant de la vente à E. puisque si elle était bien parvenue à l'office, cela n'aurait été que le matin même de la vente, soit trop tard. Quant à l'offre de C. SA, l'office avait retenu à raison qu'elle avait été retirée au vu des termes du courrier de D. SA du 9 janvier 2025. On ne pouvait notamment reprocher à l'office d'avoir proposé à l'offrante de se présenter à la vente aux enchères, qui devait se tenir à bref délai, plutôt que de mettre sur pied une vente de gré à gré dont les modalités

n'étaient pas encore bien définies. La prétendue ouverture de l'offrante à une solution de dernière minute ressemblait à une manoeuvre dilatoire, à quelques jours d'une vente aux enchères annoncée et fixée de longue date.

Sur le grief de violation de l'art. 270 LP, l'autorité de surveillance a relevé que le délai prévu pouvait être prolongé, ce qui avait été le cas en l'espèce.

En ce qui avait trait aux critiques dirigées contre les conditions de la vente, bien qu'irrecevables en raison de leur tardiveté, l'autorité de surveillance a retenu que le plaignant n'était pas son point de vue selon lequel le versement d'un acompte de 207'000 fr. à l'adjudication aurait été dissuasif lors de la vente, notamment en expliquant en quoi cet acompte aurait été disproportionné au vu de l'estimation des biens ou inopportun ou en citant des exemples de personnes ayant renoncé à enchérir pour cette raison. Ce grief, insuffisamment motivé était par conséquent également irrecevable pour ce motif. Quant à l'absence de mise à prix minimale, l'argumentation développée par le plaignant tombait à faux dès lors qu'il citait des jurisprudences relatives à la poursuite en réalisation de gage inapplicables en matière de réalisation dans la faillite. Dans le cadre de cette dernière, il aurait fallu l'accord des créanciers pour fixer un tel prix. Or ils ne s'étaient pas prononcés en ce sens.

Sur la base de ces éléments, l'autorité de surveillance a rejeté la plainte, dans la mesure de sa recevabilité.

4.

Sans citer de norme constitutionnelle, le recourant dénonce un parti pris et une violation de son droit d'être entendu, sous l'angle d'un défaut de motivation, en lien avec les affirmations de l'autorité de surveillance au sujet de sa manière de procéder. Il relève que cette autorité a souligné être interpellée sur la bonne foi de sa démarche au motif qu'il avait fait évoluer ses arguments et recouru à une interprétation alambiquée des comportements des uns et des autres dans le cadre des offres d'achat de gré à gré.

Dans la partie de l'arrêt que le recourant dénonce, l'autorité de surveillance a précisément motivé sa subsomption sur l'irrecevabilité des griefs développés postérieurement à la plainte initiale, en fonction des bases juridiques qu'elle avait précédemment exposées (cf. consid. 2.2 et 1.1.2 de l'arrêt attaqué). Néanmoins, le recourant ne s'attaque pas à cette argumentation. Il se borne à qualifier de " parti pris " la suite de la motivation, où, à titre de prémisse, l'autorité de surveillance a exprimé ses doutes quant à la bonne foi de la démarche du recourant, sans toutefois en tirer de conséquence juridique.

Force est de constater que le grief ne répond manifestement pas aux réquisits du principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1) et doit être déclaré irrecevable.

5.

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits.

5.1. Il soutient que la constatation selon laquelle C. SA souhaitait retirer son offre est en contradiction avec la pièce n° 35 que l'office a produite à l'appui de ses déterminations du 26 février 2025, dont il ressort que c'est l'office qui a refusé que la vente se fasse de gré à gré et qui a imposé de formuler l'offre lors des enchères. Il ajoute qu'il ressort aussi de la réponse du 9 janvier 2025 de F. que, si la situation devait évoluer d'ici le jour de la vente et que l'offre initiale formulée par C. SA devait être finalement acceptée, il demandait d'être mis au courant, et des pièces n os 16 et 17 qu'il a produites que la société ne souhaitait pas participer aux enchères mais était disposée à acheter le bien avant.

Il en déduit que C. SA a maintenu son offre et n'attendait qu'une acceptation de la part de l'office. En conséquence, l'office n'aurait pas dû procéder à la vente aux enchères à vil prix du 23 janvier 2025 mais à une vente de gré à gré avec cette société qui avait formulé une offre ferme avec le concours d'une gérance immobilière.

5.2. En l'espèce, le recourant présente de manière totalement subjective les circonstances de l'espèce pour en déduire que l'office aurait dissuadé C. SA de présenter une offre en vue de conclure une vente de gré à gré et que cette offre n'avait qu'à être acceptée. Il ressort au contraire de la pièce n° 35 précitée que, suite à l'absence de réaction de D. SA aux messages téléphoniques de l'office laissés fin décembre 2024, celui-ci a alors proposé à C. SA le 7 janvier 2025 de formuler son offre lors des enchères qui allaient avoir lieu le 23 janvier 2025 déjà, afin qu'elle puisse néanmoins servir de prix de départ, puis que D. SA a répondu le 9 janvier 2025 (par son directeur F.) que C. SA souhaitait par conséquent retirer son offre et se réservait la possibilité d'enchérir le jour de la vente, sans aucun autre engagement de sa part, tout en demandant d'être informée si son offre initiale devait être acceptée sans condition. Des deux pièces n° 16 et 17 que le recourant mentionne encore, pour autant que recevables, il n'en ressort aucun autre élément et elles n'impliquent en rien l'office: la première est un simple échange WhatsApp entre le recourant et la gérance et la seconde un courrier de cette gérance adressé au recourant, postérieur à la vente aux enchères, où la régie dit que C. SA ne voulait pas que son offre serve de base aux enchères et ne pouvait pas être présente aux enchères.

Il suit de là que le grief doit être rejeté.

6.

Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu sous l'angle du droit à la preuve.

Il reproche à l'autorité cantonale de n'avoir pas donné suite à son offre de preuve d'auditionner C. SA, soit pour elle F., et de n'avoir pas motivé son refus d'administrer cette preuve, alors qu'il était pertinent d'entendre la société sur les affirmations de l'office selon lesquelles elle n'aurait pas répondu à ses appels téléphoniques et retiré son offre d'achat.

En l'espèce, le recourant a fait son offre de preuve dans ses dernières déterminations du 22 mai 2025 et les parties ont été informées le 4 juin 2025 que la cause était gardée à juger. Néanmoins, l'autorité de surveillance a jugé que seuls les arguments développés dans la plainte du 3 février 2025 étaient recevables, les autres devant être écartés dans la mesure où ils n'étaient plus en lien avec cette plainte. On comprend donc de cette motivation qu'elle a jugé cette offre de preuve irrecevable en raison sa tardiveté. Or le recourant ne s'attaque pas à cette motivation, se bornant à opposer qu'aucune suite n'avait été donnée à son offre de preuve. Au demeurant, il est patent que, au vu de la pièce n° 35 où le directeur de D. SA affirme que C. SA retire son offre, l'autorité cantonale n'aurait pas versé dans l'arbitraire en rejetant la demande d'audition d'un témoin par appréciation anticipée des preuves.

Il suit de là que le grief est irrecevable.

7.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 231 al. 3 ch. 2 LP, en ce que l'office aurait manqué à son obligation de réaliser les biens au mieux des intérêts des créanciers.

Dans la mesure où il fonde sa critique sur le fait que C. SA n'aurait pas retiré son offre d'achat de gré à gré, son grief est irrecevable, faute d'avoir démontré l'arbitraire de l'établissement du fait contraire.

Il ne ressort pas de la décision attaquée que la faillite aurait été liquidée en la forme sommaire. Le grief semble donc déjà manquer sa cible pour ce motif.

Dans tous les cas, dans les faillites liquidées en la forme sommaire, l'office des faillites détermine selon son appréciation le mode de réalisation, vente aux enchères publiques, vente de gré à gré ou cession selon l'art. 260 LP. Il doit préserver au mieux les intérêts des créanciers. Il faut donc qu'il existe une offre concrète, dont il est probable qu'elle conduise à un meilleur résultat que la vente aux enchères ou qui soit considérée comme avantageuse (LUSTENBERGER/SCHENKER, in Basler Kommentar, SchKG II, 3ème éd., 2021, n os 33 et 36 ad art. 231 LP).

Or en l'espèce, l'autorité de surveillance a retenu qu'on ne pouvait reprocher à l'office d'avoir proposé à l'offrante de se présenter à la vente aux enchères, qui devait se tenir à bref délai, plutôt que de mettre sur pied une vente de gré à gré dont les modalités n'étaient pas encore bien définies. Selon elle, la prétendue ouverture de l'offrante à une solution de dernière minute ressemblait à une manoeuvre dilatoire, à quelques jours d'une vente aux enchères annoncée et fixée de longue date. Contre cette motivation, le recourant se borne à soutenir que l'offre était écrite, ferme et formulée avec le concours d'une gérance, 50 jours avant la vente aux enchères. Cette critique est manifestement insuffisante pour retenir un abus du pouvoir d'appréciation des autorités de poursuite.

Il s'ensuit que le grief doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

8.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 33 al. 4 LP en lien avec la tardiveté de sa plainte contre les conditions de vente.

Il relève qu'il a produit un certificat médical attestant du fait qu'il avait été reçu en consultation et constatant qu'il présentait des problèmes psychiques qui l'avaient empêché de s'occuper de ses démarches administratives. Il ajoute qu'il a également reçu un renseignement erroné de l'office qui n'a pas d'emblée indiqué qu'il n'accepterait pas de vente de gré à gré et a bien au contraire entrepris des démarches dans ce sens avant de se raviser sans motif. Sur la base de ce renseignement, il n'avait plus aucune raison de contester les conditions de vente dans les 10 jours suite à leur dépôt.

L'argumentation du recourant ne résiste pas à l'examen: il est rappelé à titre liminaire que le délai de plainte contre les conditions de vente court du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites. Ce jour est celui indiqué dans la publication des enchères (art. 138 al. 2 ch. 2 LP), dont un exemplaire est communiqué, sous pli simple, aux intéressés (art. 139 LP; arrêt 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1). En l'espèce les conditions de vente ont été déposées aux deux appartements du recourant le 19 novembre 2024. Or le certificat, daté du 31 janvier 2025, fait état d'une consultation le 28 janvier 2025 - soit deux mois après le dépôt des conditions de vente litigieuses et dans tous les cas cinq jours après la vente aux enchères -, et atteste de plus de "problèmes psychiques" par un médecin généraliste. À l'évidence, ce certificat ne démontre aucun empêchement non fautif au sens de l'art. 33 al. 4 LP. S'agissant du "renseignement erroné", l'argument apparaît pour le moins spépieux: les conditions de vente ont été déposées le 19 novembre 2024 et l'offre d'achat de gré à gré a été présentée le 5 décembre 2024, soit plus de 10 jours plus tard. On ne voit donc pas en quoi cette offre aurait dissuadé le recourant de former une plainte contre les conditions de vente dans le délai. En outre, l'office n'avait pas d'emblée de réticence à conclure une vente de gré à gré. Les démarches qu'il a entreprises auprès de la créancière gagiste dans ce sens le prouvent. Par ailleurs, il

n'a pas refusé cette offre "sans motif", mais parce que C. SA l'a retirée, après que sa représentante a laissé l'office sans nouvelle jusqu'au 6 janvier 2025, malgré ses messages téléphoniques laissés fin décembre.

Le grief est rejeté.

L'offre d'achat de gré à gré ayant été retirée et les conditions de vente aux enchères n'ayant pas été contestées dans le délai, les autres griefs soulevés deviennent sans objet.

9.

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. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

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 28 avril 2026

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

Le Président : Bovey

La Greffière : Achartari