

BGer 7B.210/2003 vom 25. September 2003

Bundesgericht, 2003-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.210_2003

FR: TF 7B.210/2003 du 25 septembre 2003

IT: TF 7B.210/2003 del 25 settembre 2003

Regeste

Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1

Le 20 novembre 2002, dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n°s 111'111-11 et 222'222-22 intentées par X. _____ SA contre A. et S.S. _____ et ayant pour objet la parcelle n° 333 de la commune de Y. _____, l'Office des poursuites de Nyon a établi un procès-verbal d'estimation du gage fixant la valeur de celui-ci, sur la base d'un rapport d'expertise, à 1'170'000 fr. Une seconde expertise, ordonnée à la demande de la débitrice précitée, a abouti à une valeur de 1'050'000 fr. Ce montant prenait en compte le fait qu'un bail commercial en vigueur pendant encore deux ans compromettait sérieusement la vente du gage et diminuait la valeur commerciale d'environ 100'000 fr.

E. 2

Par prononcé du 26 mars 2003, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte, statuant en qualité d'autorité cantonale inférieure de surveillance, a arrêté la valeur du gage à 1'070'000 fr., soit au montant retenu par le premier expert sous déduction des 100'000 fr. de perte de valeur attribuée, selon le second expert, à l'existence du bail. La débitrice a recouru auprès de la Cour cantonale des poursuites et faillites en concluant notamment à ce que la valeur du gage soit fixée provisoirement à 800'000 fr. et à ce que l'office soit invité à prendre les mesures nécessaires pour résilier le bail et à suspendre toute procédure de réalisation jusqu'à ce que l'immeuble soit libre d'occupants. La cour cantonale a rejeté le recours et maintenu le prononcé attaqué par arrêt du 1er septembre 2003. Elle a déclaré irrecevable le chef de conclusions tendant à la suspension de la procédure de réalisation parce qu'il était étranger à l'objet de la plainte, qui portait sur le montant de l'estimation, et parce qu'une telle suspension n'était pas prévue par la loi. S'agissant de la dépréciation du gage causée par le bail, la cour cantonale a confirmé le montant de 100'000 fr. retenu à ce titre par le second expert; elle a tenu compte à cet effet de l'étendue de l'objet du bail, du montant du loyer et de la durée résiduelle du contrat, tels qu'elle les avait précisés dans la partie "en fait" de son arrêt sur la base d'une copie de contrat produite par la recourante (p. 4 ch. 2). Elle a également pris en considération l'éventualité d'une procédure de double mise à prix (art. 142 LP ; ATF 126 III 290) et retenu que cette procédure permettrait de limiter la dépréciation de l'immeuble et d'éviter les risques et les inconvénients d'une prolongation de bail.

E. 3.1

La recourante peut être considérée comme lésée par une estimation (1'070'000 fr.) supérieure à celle qu'elle demande (800'000 fr.) et a, partant, qualité pour agir au sens des

art. 17 ss LP (cf. arrêt 7B.127/2003 du 28 août 2003 destiné à la publication).

E. 3.2

Elle reproche essentiellement à la cour cantonale d'avoir méconnu de façon arbitraire la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle, même en cas de résiliation après une double mise à prix, le bail peut être prolongé aux conditions des art. 272 ss CO (ATF 128 III 82 consid. 2). Ce grief est manifestement mal fondé car, même si l'arrêt attaqué ne mentionne pas la jurisprudence en question, il tient néanmoins expressément compte des risques et inconvénients d'une prolongation de bail (arrêt attaqué, p. 8 consid. 3).

E. 3.3

Contrairement à ce que la recourante laisse entendre, le gage litigieux n'apparaît nullement devoir être réalisé à vil prix en l'espèce.

E. 3.4

La recourante reproche également à la cour cantonale de n'avoir rien dit à propos de son chef de conclusions tendant à ce que l'office prenne des mesures pour résilier le bail. Elle a tort, car l'arrêt attaqué mentionne ce chef de conclusions dans sa partie "en fait" (p. 5 ch. 4), statue à son sujet dans sa partie "en droit" (p. 8, consid. 3: en ce sens qu'il appartient à l'acquéreur, au terme de la procédure de double mise à prix, de résilier le bail), et décide finalement de le rejeter (p. 9 consid. 5 et dispositif ch. I).

E. 3.5

Pour le surplus, la recourante n'établit l'existence d'aucun abus ou excès du pouvoir d'appréciation ou d'une violation des règles fédérales de procédure, seuls griefs recevables en la matière (ATF 120 III 79 consid. 1). Contrairement à ce qu'elle affirme et comme le confirme une simple lecture de l'arrêt attaqué, celui-ci ne se contente pas du seul constat de plus ou moins grande similitude des expertises et valeurs retenues et de diminution du handicap du bail au gré des procédures de plainte successives. On relève d'ailleurs que ce dernier argument est avancé par la cour cantonale par surabondance.

E. 4

En conséquence, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La décision immédiate sur le fond rend sans objet la demande d'effet suspensif présentée par la recourante. Par ces motifs, la Chambre prononce:

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