

BGer 7B.21/2005 vom 15. Februar 2005

Bundesgericht, 2005-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.21_2005

FR: TF 7B.21/2005 du 15 février 2005

IT: TF 7B.21/2005 del 15 febbraio 2005

Regeste

demande de nouvelle expertise | Droit des poursuites et faillites

Volltext

Bundesgericht Schuldbetreibungs- und Konkurskammer (bis 2006) 15.02.2005 7B.21/2005
Tribunal fédéral Chambre des poursuites et des faillites (jusqu'en 2006) 15.02.2005
7B.21/2005 Tribunale federale Camera delle esecuzioni e dei fallimenti (fino a 2006)
15.02.2005 7B.21/2005

demande de nouvelle expertise | Droit des poursuites et faillites

Tribunale federale Tribunal federal { T 0/2 } 7B.21/2005 /frs Arrêt du 15 février 2005
Chambre des poursuites et des faillites Composition Mme et MM. les Juges Hohl,
Présidente, Meyer et Marazzi. Greffier: M. Braconi. Parties X. _____ SA, recourante,
contre Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de
Genève, rue Ami-Lullin 4, case postale 3840, 1211 Genève 3. Objet demande de nouvelle
expertise, recours LP contre la décision de la Commission de surveillance des offices des
poursuites et des faillites du canton de Genève du 13 janvier 2005. Vu: le recours interjeté
par X. _____ SA contre la décision de la Commission de surveillance des offices des
poursuites et des faillites du canton de Genève du 13 janvier 2005; la requête d'effet
suspensif contenue dans l'acte de recours; les déterminations de la juridiction cantonale, qui
s'en remet à justice au sujet de l'octroi de l'effet suspensif et se réfère aux considérants de sa
décision; considérant: que, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier
(n° xxxxx) introduite par Y. _____ à l'encontre de la société X. _____ SA, l'Office
des poursuites de Genève a fait expertiser l'objet du gage, à savoir le droit de superficie
distinct et permanent n° xxxx, commune de Genève, dont la débitrice est bénéficiaire; que,
le 20 juillet 2004, l'expert mis en oeuvre a estimé cet immeuble à 22'120'000 fr. «selon rente
actuelle fixée au 01.04.2004 par la FTI» (propriétaire du sol) et à 18'725'000 fr. «selon rente
projetée par la FTI dans le cas où plus de 50% des surfaces utiles sont louées à des tiers (à
ce jour env. 78%)»; que, par décision du 6 août 2004, l'office a retenu ces deux montants
pour son estimation; que, le 17 août 2004, la poursuivie a requis une nouvelle estimation du
gage; que, par ordonnance du 26 août 2004, la Commission de surveillance des offices des
poursuites et des faillites du canton de Genève a fixé à la poursuivie un délai de dix jours
pour effectuer une avance de frais de 4'500 fr., désigné le nouvel expert et imparti aux
parties un délai de cinq jours pour faire valoir leurs éventuels motifs de récusation; que, par
rapport déposé le 4 novembre 2004, l'expert a arrêté la valeur d'estimation à 17'000'000 fr.;
que, par décision du 13 janvier 2005, la Commission de surveillance s'est ralliée à cette
valeur; que, agissant par la voie du recours LP à la Chambre des poursuites et des faillites
du Tribunal fédéral, X. _____ SA conclut, sur le fond, à ce que la valeur d'estimation soit
fixée à 22'500'000 fr.; que, vu le sort du recours, il n'y a pas lieu de suspendre la présente

procédure jusqu'à droit jugé sur la demande en révision dont est saisie la Cour de justice du canton de Genève (art. 6 al. 1 PCF , applicable en vertu du renvoi de l' art. 40 OJ ; cf. arrêt 7B.145/2004 du 23 août 2004, consid. 1.2); que, après avoir exposé les critères adoptés par le second expert, la Commission de surveillance a considéré que, même si l'augmentation de la rente de superficie n'était pas encore en force, il était justifié de tenir compte d'un loyer calculé en fonction de 20,20 fr./m² par an; que, en effet, la FTI (i.e. la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève) avait clairement indiqué que, s'il se confirmait que plus de la moitié des surfaces utiles étaient louées à des tiers - ce qui est le cas en l'occurrence -, le loyer serait doublé et la rente de superficie portée à 381'201 fr. par an; que, dans la perspective de déterminer le produit prévisible des enchères forcées, il convient de prendre d'ores et déjà en compte une augmentation, «certaine sur le plan du principe à court terme», de la rente de superficie, et de ne retenir qu'une seule valeur d'estimation, non deux comme l'a fait l'office sur la base de la première expertise; que, en vertu de l' art. 9 al. 2 ORFI , l'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation, sa décision ne pouvant être revue par la Chambre de céans qu'en cas d'abus ou d'excès du pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 p. 80/81 et les citations); que, en l'espèce, la recourante insiste sur l'absence d'accord quant à une augmentation de la rente de superficie, en se référant notamment à une lettre du 17 septembre 2004 dont le contenu ne résulte pas de la décision entreprise, mais ne réfute aucunement les motifs de l'autorité cantonale; que, faute de répondre aux prescriptions légales de motivation (art. 79 al. 1 OJ ; cf. Pflughard, Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde, in: Prozessieren vor Bundesgericht, 2e éd., p. 187 n. 5.80 et les arrêts cités), le recours est irrecevable (ATF 119 III 49 consid. 1 p. 50); que, au surplus, la recourante ne discute pas les autres éléments pris en considération par l'autorité précédente (charges immobilières, valeur à neuf des bâtiments et état locatif); que le présent arrêt rend sans objet la requête d'effet suspensif. Par ces motifs, vu l' art. 36a OJ , la Chambre prononce: 1. Le recours est irrecevable. 2. Le présent arrêt est communiqué en copie à la recourante, à l'Office des poursuites de Genève et à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève. Lausanne, le 15 février 2005 Au nom de la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral suisse La Présidente:
Le Greffier:

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