

BGer 7B.79/2004 vom 10. Mai 2004

Bundesgericht, 2004-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.79_2004

FR: TF 7B.79/2004 du 10 mai 2004

IT: TF 7B.79/2004 del 10 maggio 2004

Regeste

Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1

Dans le cadre de deux poursuites en réalisation de gage immobilier portant sur la parcelle n° xxx folio x de la commune de Y._____, à savoir les poursuites n°s xxxxx et xxxxx de l'Office des poursuites de Nyon dirigées contre X._____, la créancière Banque Z._____ a requis la vente de l'immeuble les 10 janvier et 30 juin 2003. Les 24 février et 7 août de la même année, l'office a avisé la poursuivie de la réception des réquisitions de vente; puis, le 25 août 2003, il a communiqué aux parties le procès-verbal d'estimation du gage, auquel il a annexé un rapport d'expertise estimant à 1'300'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble. Le procès-verbal comprenait un avis selon lequel les intéressés pouvaient s'adresser par voie de plainte au Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte pour obtenir une nouvelle estimation (art. 99 ORFI). La poursuivie a reçu le procès-verbal le 1er septembre 2003.

E. 2

Le 12 décembre 2003, l'office a, en application de l' art. 125 al. 3 LP , adressé aux parties un "avis de vente aux enchères pour biens meubles, créances et autres droits" (formulaire n° 30), les informant que l'immeuble serait vendu aux enchères le 14 mai 2004 dans une salle du tribunal d'arrondissement et que la publication de la vente serait requise le 12 janvier 2004 pour être publiée le 16 janvier 2004. Il ressort du dossier que cette publication a été faite (FAO et FOSC du 16 janvier 2004) et que l'office a adressé aux parties, le 14 janvier 2004, l'avis prévu par l' art. 139 LP (formulaire ORFI 7a). Par acte du 22 décembre 2003, la poursuivie a porté plainte contre les avis de vente du 12 décembre 2003 en concluant à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, à ce que les avis litigieux soient annulés parce que concernant des biens meubles, créances et autres droits, l'office devant donner suite à la réquisition de vente "par la voie de la vente aux enchères d'un bien immobilier". Par prononcé du 17 février 2004, l'autorité cantonale inférieure de surveillance a rejeté la plainte en considérant que le formulaire d'avis de vente utilisé (formulaire n° 30) était valable tant pour les objets mobiliers qu'immobiliers et qu'en l'espèce il contenait toutes les indications requises par la loi. S'agissant de la requête de nouvelle estimation, elle a constaté qu'elle était tardive. Sur recours de la poursuivie, la Cour des poursuites et des faillites du Tribunal cantonal vaudois a confirmé le prononcé de l'autorité inférieure de surveillance par arrêt du 16 avril 2004.

E. 3

Dans son recours à la Chambre de céans, la poursuivie invoque une utilisation erronée, contraire au droit fédéral, du formulaire n° 30 en lieu et place du formulaire ORFI 7a et le défaut, dans les avis de vente attaqués, des indications obligatoires prévues aux art. 138 LP, 29 et 30 ORFI. Elle conclut à l'annulation desdits avis de vente et à ce qu'une nouvelle estimation du gage soit ordonnée conformément aux règles.

E. 3.1

Aux termes de l' art. 156 al. 1 LP, la réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP. L'application des dispositions auxquelles il est renvoyé doit être une application compatible avec la nature même de la poursuite en réalisation de gage, autrement dit une application qui tienne un juste compte des différences profondes existant entre la poursuite ordinaire par voie de saisie et la poursuite extraordinaire en réalisation de gage (P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 7 ad art. 156 LP). En principe, la réalisation d'un gage mobilier s'opère comme celle d'un meuble et la réalisation d'un droit de gage immobilier comme celle d'un immeuble, de sorte que les art. 122 à 132a LP sont applicables à la réalisation de gage mobilier et les art. 133 à 143b LP à la réalisation de gage immobilier (Gilliéron, op.cit., n. 28 s. ad art. 156 LP ; Philippe Känzig/Marc Bernheim, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 4 ad art. 156 LP). Pour les immeubles, le droit des créanciers saisissants et gagistes à être spécialement avisés de la vente se fonde sur l' art. 30 ORFI (Magdalena Rutz, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 8 ad art. 125 LP), dont l'alinéa 1 renvoie expressément à l' art. 139 LP. Cette dernière disposition est donc le pendant, pour la réalisation des immeubles, de l' art. 125 al. 3 LP applicable à la réalisation des meubles et des créances (Gilliéron, op. cit., n. 7 ad art. 139 LP). Il s'ensuit que c'est à tort que la cour cantonale a confirmé, dans les poursuites en réalisation de gage immobilier en cause, l'application de l' art. 125 LP et, par conséquent, l'utilisation du formulaire n° 30 réservé à la réalisation des biens meubles, créances et autres droits (parts de communautés, brevets, droits découlant d'assurances, etc.). Sur ce point, la recourante a donc raison. Il y a lieu, toutefois, de constater qu'elle ne justifie pas d'un intérêt concret et actuel à ce que l'autorité fédérale de surveillance redresse l'acte attaqué (art. 21 LP), puisque l'office lui a adressé, le 14 janvier 2004, un avis de vente conforme aux exigences des art. 139 LP /30 ORFI et contenant les indications du formulaire ORFI 7a (cf. art. 2 al. 2 Oform). Au demeurant, il est sans importance que le formulaire attaqué (n° 30) ne contînt pas les indications de l' art. 139 LP, dès lors que ce formulaire n'avait pas à être utilisé en l'occurrence.

E. 3.2

Dans la poursuite ordinaire par voie de saisie, l'office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338). Dans la procédure en réalisation de gage, en revanche, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant naturellement la faculté d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI); il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou tout simplement pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI ; ATF 52 III 153 p. 156. s.). Si

l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme dans la poursuite par voie de saisie, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l' art. 9 al. 2 ORFI . S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, il n'existe donc pas, à la différence de la poursuite par voie de saisie, un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (ATF 113 III 5 consid. 5b non publié; arrêt non publié 7B.126/2003 consid. 2). En l'espèce, l'office n'a procédé qu'à une seule estimation à réception de la réquisition de vente (art. 99 al. 1 ORFI). La poursuivie n'a pas requis de nouvelle estimation dans le délai de plainte qui a couru dès la communication du procès-verbal de cette estimation du 25 août 2003. Apparemment, elle n'a pas porté plainte non plus contre l'avis de vente qui lui a été adressé le 14 janvier 2004 conformément à l' art. 139 LP et dont il ressort que l'office n'a pas jugé nécessaire de revoir l'estimation. Le présent recours ne porte d'ailleurs pas sur l'estimation communiquée par cet avis, ce qui rend par conséquent irrecevable son chef de conclusions tendant à l'aménagement d'une nouvelle estimation.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que le recours est irrecevable. La décision immédiate sur le recours rend sans objet la demande d'effet suspensif formée 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.