

GE_GERICHTE A/1169/2017 vom 31. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1169_2017

FR: GE_GERICHTE A/1169/2017 du 31 août 2017

IT: GE_GERICHTE A/1169/2017 del 31 agosto 2017

Regeste

NOUEXP; PUBLIC; REALIS | ORFI.9.2; ORFI.99.2; LP.123; LP.133

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 31.08.2017 A/1169/2017

NOUEXP; PUBLIC; REALIS | ORFI.9.2; ORFI.99.2; LP.123; LP.133

A/1169/2017 DCSO/442/2017 du 31.08.2017 (PLAINT), PARTIELMNT ADMIS
Descripteurs : NOUEXP; PUBLIC; REALIS Normes : ORFI.9.2; ORFI.99.2; LP.123;
LP.133 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE A/1169/2017-CS DCSO/442/17 DECISION DE LA COUR DE
JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 31
AOÛT 2017 Plainte 17 LP (A/1169/2017-CS) formée en date du 30 mars 2017 par
A_____ et B_____, élisant domicile en l'étude de Me C_____, avocat et curateur de ces
derniers. * * * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis
recommandés du greffier du 1 er septembre 2017 à : - A_____ et B_____ c/o Me
C_____, avocat et curateur - D_____ c/o Me Pierre GABUS, avocat Boulevard des
Tranchées 46 1206 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A. a. A_____ et son frère,
B_____ (ci-après: les débiteurs), sont copropriétaires par moitié de parcelles nos 1_____,
2_____, et 3_____, situées E_____/GE.![endif]>![if> Ces parcelles comportent 8
maisons villageoises englobant, suivant les cas, un ou deux logements loués, à l'exception
de deux maisons habitées respectivement par chacun des deux débiteurs. b. La banque
D_____ (ci-après: D_____ ou la créancière), créancière hypothécaire desdits immeubles,
a dénoncé son prêt hypothécaire et a requis la poursuite en réalisation de son gage pour un
montant de 6'766'354 fr. dans des poursuites no 14 xxxx43 Y dirigée contre B_____, et no
14 xxxx44 X dirigée contre A_____. c. Le 25 novembre 2014, l'Office des poursuites
(ci-après : l'Office) a confié à la régie F_____ SA la gérance légale des immeubles en
question dans le cadre de ces poursuites. d. Le 9 juillet 2015, D_____ a requis la vente
desdits immeubles. Par courrier recommandé du 5 octobre 2015, l'Office a informé les
débiteurs de sa décision au sujet de la valeur estimée de ces immeubles, s'élevant à 875'000
fr. pour la parcelle no 1_____, 1'590'000 fr. pour la parcelle no 2_____, et 3'440'000 fr.
pour la parcelle no 3_____, soit un montant total de 5'905'000 fr. Cette estimation était
fondée sur des expertises établies par G_____, architecte (ci-après : l'expert), non signées,
datées du 30 septembre 2015 et annexées au courrier de l'Office. Les débiteurs ont été
informés de leur droit d'exiger une nouvelle estimation de leurs immeubles dans un délai de
10 jours mais qu'à défaut, la procédure de vente par l'Office suivrait son cours. Les
débiteurs n'ont pas demandé de nouvelle estimation. e. Les 9 décembre 2015 et 2 mars
2016, les deux débiteurs ont été mis au bénéfice d'une curatelle de représentation par le

Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant. C_____, avocat, a été désigné comme leur curateur. f. Par courrier recommandé du 17 mars 2017, l'Office des poursuites a communiqué aux débiteurs un exemplaire de l'avis de vente des parcelles nos 1_____, 2_____, et 3_____, reprenant les estimations susmentionnées de la valeur de ces parcelles. L'avis prévoyait leur visite le 30 mai 2017, puis leur vente aux enchères le 13 juin 2017. Cet avis de vente immobilière a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) le 24 mars 2017. B. a. Par courrier du 30 mars 2017 déposé le jour-même à 23h05 dans une boîte postale, en présence de deux témoins, qui ont attesté de ces faits par écrit sur l'enveloppe contenant ce courrier, C_____, agissant en tant que curateur des débiteurs, a formé une plainte à l'encontre de cet avis de vente du 17 mars 2017. Il a conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif à sa plainte, et, principalement, à son annulation et à l'établissement d'une nouvelle estimation de la valeur vénale présumée des parcelles nos 1_____, 2_____ et 3_____, sous suites de frais et dépens. Le curateur a d'abord fait valoir que les débiteurs n'avaient " pas le souvenir " que les expertises du 30 septembre 2015 leur auraient été notifiées par l'Office. En outre, ces expertises étaient obsolètes en raison des fluctuations du marché immobilier, car datant de près de deux ans avant la date prévue pour la vente aux enchères des immeubles concernés, soit en outre bien au-delà du délai de trois mois fixée par la loi (art. 133 LP). Le curateur s'est fondé à cet égard sur une décision de la Chambre de surveillance du 24 octobre 2001 (C/21162/2001), admettant qu'une estimation datant de plus de trois ans pouvait encore donner lieu à une demande de nouvelle expertise, le droit d'être entendu des débiteurs devant être respecté. Enfin, les premières estimations critiquées ne correspondaient pas à la valeur vénale des immeubles au sens de l'art. 9 al. 1 ORFI. En effet, cette estimation était le résultat d'une moyenne entre les valeurs intrinsèque et de rendement, alors qu'il aurait fallu distinguer les méthodes d'estimation en fonction de la nature de l'objet s'agissant de maisons individuelles. Elles aboutissaient d'ailleurs à une valeur totale de 5'905'00 fr. pour une surface brute de plancher de 2'139 m², soit un prix au m² de 2'760 fr. Ce prix correspondait à celui de dépôts industriels et non pas à celui, comme en l'espèce, de maisons historiques situées dans un village protégé et entourés d'une surface totale de terrain de 2500 m². Le curateur a produit un rapport d'expertise du 16 janvier 2015 établi par la société H_____ SARL, retenant une valeur de 7'375'000 fr. pour les mêmes immeubles, soit de 25% de plus que celle estimée par l'expert G_____. Cette nouvelle expertise faisait la différence entre les maisons villageoises ne comportant qu'un seul logement, considérées comme des propriétés individuelles et celles comportant deux logements, considérées comme biens de rendement. Un dossier d'appel d'offre daté du 27 mars 2017, estimant la valeur des parcelles nos 1_____, 2_____ et 3_____ à 11'929'893 fr., était également annexé à la plainte. Le curateur a enfin reproché à l'Office d'avoir violé les art. 138 et 35 LP, la seule publication sur le site " illisible " de la FAO ne permettant pas d'atteindre un large public conformément à l'art. 35 LP, mais uniquement " quelques geeks désœuvrés ou professionnels de l'immobilier structurés en personnel pour passer le temps nécessaire à l'obtention des informations recherchées ". Deux articles de presse déplorant le manque de lisibilité de ce site Internet étaient produits à l'appui de son argumentation. b. Par ordonnance du 3 avril 2017, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après: la Chambre de surveillance) a accordé l'effet suspensif à la plainte A/1169/2017 formée le 30 mars 2017 par le curateur des débiteurs à l'encontre de l'avis de vente immobilière de l'Office du 17 mars 2017. c. Par observations du 18 avril 2017, l'Office a conclu à la révocation de l'effet suspensif, au maintien de l'avis de vente aux enchères du 17

mars 2017 et au rejet de la plainte. Il a admis la recevabilité de cette plainte visant l'avis de vente aux enchères et sa publication dans la FAO, tout en relevant que le timbre humide postal attestant du dépôt de ladite plainte par courrier recommandé mentionnait la date du 31 mars 2017, soit au-delà du délai fixé par l'art. 17 al. 2 LP, échu le 30 mars 2017. En revanche, en tant qu'elle remettait en cause les expertises de l'architecte G_____, la plainte était irrecevable car tardive, la décision de l'Office du 5 octobre 2015 fondée sur ces premières expertises ayant été notifiée par courriers recommandés aux débiteurs et étant devenue définitive, faute de demande de nouvelles expertises dans le délai légal indiqué auxdits débiteurs. L'Office a produit ces premières expertises dûment signées, en annexe à son courrier, sans toutefois verser au dossier le suivi postal de son courrier recommandé allégué du 5 octobre 2015, établissant sa réalité, la date exacte de cet envoi et celle à laquelle il aurait été réceptionné par les débiteurs. Il a aussi fait valoir que la stabilité du marché depuis leur établissement et les coûts supplémentaires prévisibles rendaient inutiles la réactualisation de ces premières expertises. L'Office a enfin relevé que la forme de la publication de l'avis de vente dans la FAO était conforme aux art. 138 LP et 29 ORFI. De même, cet avis avait également fait l'objet d'une parution dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après: FOSC) et sur le site de l'Office, une annonce étant aussi prévue dans le journal " Tout l'Immobilier ". d. Par courrier du 5 mai 2017, D_____ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la plainte et, subsidiairement, à son rejet, sous suite de frais et dépens. La créancière a fait valoir que cette plainte remettait en réalité en cause l'expertise du 5 octobre 2015, et non les conditions de la vente immobilière prévue le 13 juin 2017. Elle était ainsi tardive et irrecevable. Cette plainte était, en outre et en tout état de cause, mal-fondée, le délai prévu par l'art. 133 LP étant un délai d'ordre, comme le Tribunal fédéral l'avait rappelé dans un arrêt du 19 mars 2014 (5A_904/2013). e. Par pli du 8 mai 2017 du greffe de la Chambre de surveillance, les parties ont été informées de ce que l'instruction de la cause était close. EN DROIT 1. 1.1 La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 al. 1 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et art. 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). 1.2 La plainte doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP), selon la forme requise (art. 9 al. 1 LaLP). En application de l'art. 143 al. 1 CPC, les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse. Un simple dépôt du pli dans une boîte postale vaut également remise à la poste au sens de cette disposition. Dans la mesure où il incombe à celui qui soutient avoir agi en temps utile d'apporter la preuve du respect du délai, il pourrait être nécessaire de recourir à une preuve par témoignage au sujet du dépôt de l'envoi dans une boîte postale. Moyennant un tel procédé, il est possible d'utiliser pleinement un délai, qui court toujours jusqu'au dernier jour à minuit (Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, nos 8 et 12 ad art. 143). 1.3 S'agissant de l'avis de vente aux enchères des parcelles nos 1_____, 2_____, et 3_____, publié par l'Office dans la FAO du 24 mars 2017, la présente plainte a été formée le 30 mars 2017 selon les attestations de tiers inscrites sur l'enveloppe ayant contenu cette plainte envoyée par la Poste, soit dans les 10 jours suivant sa réception. Partant, elle est recevable, également pour avoir été déposée dans la forme écrite prescrite par la loi (art.17 LP). 1.4 Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix

jours de l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de la valeur du gage soit établie par des experts, à réception de la première estimation demandée par l'Office. 1.5 En l'occurrence, l'Office n'a pas établi avoir effectivement expédié les premières expertises en cause par courrier recommandé du 5 octobre 2015 adressé aux débiteurs ni n'a démontré la date à laquelle ces derniers auraient retiré ce pli recommandé. Vu cette incertitude ainsi que la nécessité de respecter le droit d'être entendu des débiteurs, soit un principe juridique de base en droit suisse, admis par la Chambre de surveillance de longue date en matière d'expertise de la valeur de réalisation d'un immeuble (C/21162/2001), il y a lieu de retenir que la demande de nouvelle estimation par expertise du curateur desdits débiteurs est recevable. Cette nouvelle estimation sera dès lors ordonnée par la Chambre de surveillance, par décision séparée, dès que la présente décision sera devenue définitive. 2. Le curateur des débiteurs se plaint du délai important écoulé entre la réquisition de vente des parcelles de ces derniers et la date fixée pour leur vente aux enchères, ledit délai dépassant la durée admissible prévue par l'art. 133 LP. Ce délai étant tout à l'avantage desdits débiteurs, se pose toutefois la question de leur intérêt pour agir sous cet angle. Cela étant, la Chambre de surveillance se déterminera tout de même d'office comme suit au sujet de cet important délai. 2.1 En application de l'art. 133 LP, les immeubles doivent en principe être réalisés par l'Office aux enchères publiques trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition du créancier de les réaliser (ATF 135 III 28 consid. 3.2). Il s'agit là d'un délai d'ordre, dont la violation peut constituer un retard injustifié engageant la responsabilité du canton (art. 5 LP) et la responsabilité disciplinaire du préposé (art. 14 al. 2 LP). L'Office ne peut en effet surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 7B.83/2006 consid. 1.1). 2.2 En l'espèce, la créancière a requis de l'Office la vente des parcelles en question le 9 juillet 2015, alors que ledit Office n'a publié l'avis de vente immobilière que le 24 mars 2017, pour une vente aux enchères fixée le 13 juin 2017, soit quasiment deux ans après la réquisition de vente précitée. Ce retard de l'Office est incompréhensible tout autant qu'inadmissible au vu des principes rappelés ci-dessus sous ch. 2.1, sans que ledit Office n'estime nécessaire de s'expliquer à son sujet dans ses observations relatives à la présente plainte. Le caractère totalement injustifié de ce retard sera dès lors constaté par la Chambre de surveillance et la présente décision sera transmise pour information au Préposé de l'Office. 3. Le curateur des plaignants fait aussi grief à l'Office d'avoir violé l'exigence d'une publication conforme aux art. 138 et 35 LP de l'avis de vente des parcelles visées par sa plainte. Il n'y a toutefois pas lieu d'entrer en matière sur cette question, l'établissement d'une nouvelle expertise des parcelles en cause devant être ordonnée par la Chambre de surveillance dès le prononcé définitif de la présente décision. Il en découle que la plainte portant sur la forme de la publication de l'avis de vente querellé est devenue sans objet, comme cet avis lui-même d'ailleurs, en tant qu'il est prématuré. 4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans le cadre de cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée en date du 30 mars 2017 par A_____ et B_____ (A/1169/2017-CS) dans le cadre des poursuites en réalisation de gages immobiliers nos 14 xxxx43 Y et 14 xxxx44 X, grevant les parcelles nos 1_____, 2_____, et 3_____, situées E_____/GE. Déclare en outre recevable la demande de nouvelle expertise de ces parcelles

nos 1_____, 2_____, et 3_____, situées E_____/GE, formée dans le cadre de cette plainte. Au fond : Admet partiellement cette plainte. Dit que la nouvelle expertise susmentionnée sera ordonnée dès le prononcé exécutoire de la présente décision. Constate que l'Office des poursuites a fait preuve d'un retard injustifié dans le traitement de la réquisition de réaliser les parcelles nos 1_____, 2_____, et 3_____, situées E_____/GE, déposée par la banque D_____ le 9 juillet 2015. Rejette la plainte pour le surplus en tant qu'elle est devenue sans objet en cours de procédure. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD présidente; Messieurs Michel BERTSCHY et Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Véronique PISCETTA Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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