

## **GE\_GERICHTE A/2763/2015 vom 12. November 2015**

GE Cour de justice, 2015-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2763\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2763_2015)

FR: GE\_GERICHTE A/2763/2015 du 12 novembre 2015

IT: GE\_GERICHTE A/2763/2015 del 12 novembre 2015

### **Regeste**

ESTIMATION BIEN IMMOBILIER | LP.97; ORFI.9

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 12.11.2015 A/2763/2015

ESTIMATION BIEN IMMOBILIER | LP.97; ORFI.9

A/2763/2015 DCSO/354/2015 du 12.11.2015 ( PLAINT ) , PARTIELMNT ADMIS  
Descripteurs : ESTIMATION BIEN IMMOBILIER Normes : LP.97; ORFI.9 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/2763/2015-CS DCSO/354/15 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 12 NOVEMBRE 2015 Plainte 17 LP (A/2763/2015-CS) formée en date du 17 août 2015 par M. H\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Eric STAMPFLI, avocat. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 13 novembre 2015 à :  
- M. H\_\_\_\_\_ c/o Me Eric STAMPFLI, avocat STAMPFLI Avocats Route de Florissant 112 1206 Genève. - Mme C\_\_\_\_\_ c/o Me Laurent NEPHTALI, avocat Rue du Mont-de-Sion 8 1206 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A. a. Le jugement de divorce du 30 janvier 2013 a attribué à M. H\_\_\_\_\_ la propriété de la villa sise au chemin de Y\_\_\_\_\_ xx à D\_\_\_\_\_. Les ex-époux étaient convenus de la valeur de 2'600'000 fr. ![endif]>![if> b. L'arrêt de la Cour de justice du 14 février 2014 a fixé la soulte due au titre de la liquidation du régime matrimonial par M. H\_\_\_\_\_ à Mme C\_\_\_\_\_ à 680'926 fr. Dans le cadre du recours formé par M. H\_\_\_\_\_ contre cet arrêt, le Tribunal fédéral a accordé l'effet suspensif pour tout montant supérieur à 400'302 fr. c. L'ex-épouse a requis la poursuite du montant de 680'926 fr. le 13 mai 2014. Le commandement de payer, poursuite n° 14 xxxx99 Z, a été frappé d'opposition. d. Le 11 décembre 2014, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre de la propriété précitée, à hauteur de 400'302 fr. avec intérêts à 5% dès le 14 février 2014, montant exécutoire compte tenu de l'effet suspensif accordé par le Tribunal fédéral. e. Le même jour, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a requis l'annotation au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner et a communiqué l'avis de séquestre à Allianz Suisse Société d'Assurances, créancière gagiste. f. Selon le procès-verbal de séquestre n° 14 xxxxx3 Y, notifié aux parties le 13 janvier 2015, l'estimation fiscale du terrain s'élevait à 103'050 fr., celle du bâtiment à 477'450 fr. Le bien immobilier était grevé de cédulas hypothécaires au porteur de 750'000 fr. au 1 er rang, de 260'000 fr. en second rang, d'une "case libre" de 290'000 fr. en troisième rang, constituée le 21 mai 2015, et enfin d'une cédula au porteur détenue par Mme H\_\_\_\_\_ de 300'000 fr. en quatrième rang. M. et Mme H\_\_\_\_\_ ont conclu un prêt les 25 avril et 21 mai 2015 d'un montant de 290'000 fr., garanti par la case libre en troisième rang. g. Le 18 mai 2015, le

Tribunal a rejeté l'opposition au séquestre. h. Mme C \_\_\_\_\_ a validé le séquestre par une requête en mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer la somme de 680'926 fr., poursuite n° 14 xxxx99 Z. Le recours dirigé contre le jugement du 10 juin 2015 prononçant la mainlevée définitive est actuellement pendant devant la Cour. i. Ayant reçu une réquisition de continuer la poursuite, l'Office a converti, le 4 août 2015, le séquestre en saisie définitive, ce dont il a informé les créanciers gagistes ainsi que le Registre foncier. L'Office a également adresse un avis concernant la saisie d'une créance aux principaux établissements bancaires genevois, notamment à UBS SA. Cette dernière a indiqué, le 10 août 2015, que la saisie avait porté à concurrence de 284'398 fr. j. Par décision du 4 août 2015, l'Office a informé le poursuivi que dans la mesure où la saisie du bien immobilier ne suffisait pas à désintéresser la créancière, la saisie était étendue sur l'intégralité des biens du débiteur. Ce dernier était invité à prendre contact avec l'Office afin de fixer un rendez-vous à son domicile en vue d'exécuter la saisie. L'attention du débiteur était attirée sur le fait que s'il ne prenait pas contact avec l'Office avant le 18 août 2015 à 15h30, celui-ci se rendrait le lendemain à 9h à son domicile pour procéder à l'ouverture et au changement de son cylindre en cas d'absence. Par avis au débiteur du même jour, l'Office a, par ailleurs, saisi son véhicule K \_\_\_\_\_, mis en circulation en 2001 et portant la plaque d'immatriculation GE xxx x18, lui faisant interdiction d'aliéner ce véhicule et attirant son attention sur les conséquences pénales de l'inobservation par les tiers et le débiteur des règles concernant la poursuite pour dettes. B. Par plainte déposée le 17 août 2015 auprès de la Chambre de céans, M. H \_\_\_\_\_ demande, principalement, l'annulation de ces deux décisions et, préalablement, l'effet suspensif ainsi que la mise sur pied par l'Office d'une nouvelle estimation de son bien immobilier. Il expose en particulier que la valeur de l'immeuble suffit à désintéresser la créance en poursuite. L'extension de la saisie à l'ensemble de son patrimoine, soit à tous ses comptes bancaires, l'empêche de s'acquitter de ses charges tant privées que professionnelles, ce qui est susceptible de lui causer un dommage difficilement réparable. C. La Chambre a accordé l'effet suspensif sollicité en tant que la saisie opérée s'étendait au-delà du bien immobilier et du véhicule. D. L'Office a ainsi levé la saisie portant sur le compte bancaire. Mme C \_\_\_\_\_ conclut au rejet de la plainte. La décision de l'Office était parfaitement justifiée, dès lors qu'il convenait en premier lieu de saisir les biens meubles. Le débiteur cherchait par tous les moyens à se soustraire à ses obligations. L'Office conclut à l'admission de la plainte. EN DROIT 1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), tel l'avis d'extension de la saisie et l'avis de saisie d'un véhicule. La plainte a été déposée dans les dix jours (art. 17 al. 2 LP) et répond aux exigences de forme (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP); elle est donc recevable. 2. Le plaignant soutient que les décisions d'extension de la saisie au-delà de l'immeuble séquestré procèdent d'une mauvaise estimation de celui-ci. 2.1 En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par analogie à l'exécution du séquestre (art. 275 LP), l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. art. 99 al. 1 ORFI; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; Foëx, in Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP). Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, dans le délai de plainte

contre la saisie, chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Selon la jurisprudence, la plainte visant à une "nouvelle estimation conforme à la réalité" doit être traitée en tant que demande de nouvelle estimation par des experts au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, alors même qu'elle ne se réfère pas à cette disposition (ATF 110 III 69 consid. 3). L'autorité de surveillance ne peut se livrer à un contrôle de l'estimation de l'office ou de l'expert qu'il s'est adjoint (ATF 60 III 189). En revanche, il n'y a pas de demande de nouvelle estimation lorsqu'on reproche à l'office de s'être purement et simplement fondé sur la "taxe fiscale" de l'immeuble et de n'avoir ainsi procédé à "aucune estimation quelconque"; l'Office doit alors estimer à nouveau l'immeuble (ATF 73 III 52). Ce qui est déterminant, c'est donc de connaître si le litige porte sur les critères à prendre en compte dans l'estimation (art. 9 al. 1 ORFI) ou sur la valeur (vénale) d'estimation comme telle (art. 9 al. 2 ORFI; ATF 133 III 537 consid. 4.1 et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, l'Office a, à juste titre, examiné en premier lieu si la valeur du bien immobilier permettait de désintéresser la créancière, avant de procéder à la saisie de biens mobiliers. Dans la mesure où la poursuite a été utilisée pour valider le séquestre portant sur le bien immobilier, la réquisition de continuer la poursuite avait pour conséquence de convertir le séquestre en saisie définitive sur ce bien. En tant que l'intimée soutient qu'il convenait d'abord de saisir les biens mobiliers du débiteur, elle ne peut donc être suivie. Il ressort tant du procès-verbal de séquestre que des explications fournies par l'Office que ce dernier s'est fondé sur la valeur fiscale du bien immobilier pour déterminer si celle-ci couvrait la créance en poursuite; il n'a donc pas procédé à sa propre estimation de la valeur du bien immobilier. Partant, il y a lieu – comme celui-ci le suggère d'ailleurs – d'admettre la plainte et d'annuler les décisions du 4 août 2015 en tant qu'elles étendent la saisie à l'ensemble des avoirs du plaignant, y compris à son véhicule. L'Office sera ainsi invité à procéder à une estimation de la valeur vénale de la villa, en s'adjoignant s'il l'estime opportun les conseils d'un expert.

3. La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 lit. a OELP), et il ne peut être alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 17 août 2015 par M. H\_\_\_\_\_ contre les décisions de saisie rendues le 4 août 2015 dans la poursuite n°14 xxxx99 Z. Au fond : L'admet partiellement et annule les décisions précitées en tant qu'elles étendent la saisie au-delà du bien immobilier sis chemin de Y\_\_\_\_\_ xx à D\_\_\_\_\_. Invite l'Office des poursuites à procéder à l'estimation de la valeur vénale dudit bien. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Eric DE PREUX, juges assesseur(e)s; Madame Angela FERRECCHIA PICCOLI, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF La greffière : Angela FERRECCHIA PICCOLI

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.