

## **GE\_GERICHTE A/826/2017 vom 13. Juli 2017**

GE Cour de justice, 2017-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_826\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_826_2017)

FR: GE\_GERICHTE A/826/2017 du 13 juillet 2017

IT: GE\_GERICHTE A/826/2017 del 13 luglio 2017

### **Regeste**

LP.221; LP.227; OAOF.29.2

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 13.07.2017 A/826/2017

A/826/2017 DCSO/368/2017 du 13.07.2017 ( PLAINT ) , REJETE Normes : LP.221; LP.227; OAOF.29.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/826/2017-CS DCSO/368/17 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU jeudi 13 juillet 2017 Plainte 17 LP (A/826/2017-CS) formée en date du 12 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_, comparant en personne. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par pli recommandé du greffier du 2 août 2017 à : - A\_\_\_\_\_ - Office des poursuites . EN FAIT A. a. A\_\_\_\_\_ (ci-après : le plaignant), dont la faillite a été prononcée avec effet au 12 mai 2016, est copropriétaire pour moitié d'une villa sise B\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, laquelle constitue le domicile du failli et de son épouse.![endif]>![if> b. Par courrier du 8 février 2017, l'Office des faillites (ci-après : l'Office) a informé le plaignant que le gestionnaire de la faillite procéderait, en compagnie de deux experts, à une visite de l'immeuble le 21 février 2017 pour estimer la valeur de la part de copropriété tombant dans la masse de la faillite. Le plaignant était invité à être présent sur les lieux afin d'ouvrir la porte d'entrée, faute de quoi il pourrait être fait appel à la force publique. L'Office a par ailleurs indiqué qu'il pourrait être renoncé à l'expertise pour autant que le plaignant produise, d'ici au 15 février 2017, un rapport d'expertise de l'immeuble « conforme aux exigences en la matière ». c. Le 21 février 2017, D\_\_\_\_\_, expert en immobilier, a fait parvenir à l'Office, à la demande du plaignant, un rapport d'évaluation relatif à l'immeuble litigieux, établi le 16 novembre 2009, selon lequel la valeur du bien immobilier était de 1'600'000 fr. Lors de cet envoi, D\_\_\_\_\_ a indiqué que ce rapport n'était plus d'actualité et qu'une nouvelle expertise s'imposait. d. Le gestionnaire de la faillite et les experts n'ont pu procéder à la visite de l'immeuble le 21 février 2017, le failli ne se trouvant pas sur place et la porte d'entrée étant fermée. e. Par courrier du 22 février 2017, l'Office a indiqué au plaignant que la fiche technique immobilière établie en 2009 était trop ancienne pour être prise en considération et que le gestionnaire de la faillite ainsi que les deux experts se rendraient donc à nouveau à son domicile le 14 mars 2017 pour procéder à une visite de l'immeuble. Ils seraient accompagnés par la police et un serrurier pour le cas où la porte serait fermée. B. a. Par acte déposé au greffe de la Chambre de surveillance le 8 mars 2017, A\_\_\_\_\_ a formé une plainte contre la décision de l'Office de procéder à l'estimation de sa part de copropriété par voie d'expertise, au motif que sa valeur pouvait, sur la base de la fiche technique immobilière de 2009, être actualisée par D\_\_\_\_\_.

qui connaissait parfaitement le dossier, sans que deux experts n'aient à visiter l'immeuble concerné. Il a donc également conclu à ce que la visite prévue pour le 14 mars 2017 soit annulée. [endif]>![if> b. Par ordonnance du 13 mars 2017, la Chambre de surveillance a refusé d'accorder l'effet suspensif à la plainte formée le 8 mars 2017 par A\_\_\_\_\_. c. Le gestionnaire de l'Office et les deux experts ont finalement procédé à la visite du bien immobilier litigieux le 14 mars 2017. d. Dans ses observations du 3 avril 2017, l'Office a indiqué que chaque objet porté à l'inventaire de la faillite devait être estimé et que l'expertise de 2009 n'était plus d'actualité de sorte qu'il devait être procédé à une nouvelle expertise. En outre, les deux experts avaient devisés leur expertise à 2'000 fr., hors taxe, et promis de la rendre à bref délai. e. La cause a été gardée à juger le 4 avril 2017. EN DROIT

1. 1.1 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 non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telles que la décision de l'Office de procéder à une expertise. 1.2 La plainte est recevable pour avoir été déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP) et selon la forme prévue par la loi (art. 9 al. 4 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA). 2. Le plaignant reproche à l'Office de vouloir procéder à une expertise de sa part de copropriété immobilière, estimant que l'ancienne expertise peut simplement être actualisée. Il dit vouloir éviter le coût de 2'000 fr. qu'engendrera cette expertise. 2.1 Selon l'art. 221 LP, l'Office procède à l'inventaire des biens du failli. Doivent être mentionnés à l'inventaire tous les biens – meubles, immeubles ou autres droits – en possession du failli ou lui appartenant, y compris les actifs dont l'existence ou la titularité est contestée ou qui sont situés à l'étranger (Vouilloz, in CR LP, 2005, Dallèves/Foëx/Jeandin [éd.], n° 4, 6, 10, 11 et 12 ad art. 221 LP; Schober, in Kurzkomentar SchKG, n° 10 ss. ad art. 221 LP). La valeur des actifs portés à l'inventaire doit être estimée (art. 227 LP), au besoin avec l'aide d'un expert (Schober, op. cit., n° 11 ad art. 227 LP ; Vouilloz, op. cit., n° 1 ad art. 227 LP). Cette estimation vise à déterminer la valeur de réalisation de l'actif concerné, l'Office devant à cet égard tenir compte des circonstances économiques et du mode de réalisation qui sera vraisemblablement privilégié (Schober, op. cit., n° 4 et 5 ad art. 227 LP; Gilliéron, Commentaire, n° 16 ad art. 227 LP). Dans le cadre de l'estimation des avoirs portés à l'inventaire, l'Office ne peut se baser sans autre vérification sur des estimations fiscales, des valeurs d'assurance ou l'indication d'une valeur au bilan : il lui incombe de déterminer, le cas échéant en faisant appel à un expert (art. 29 al. 2 OAO), la valeur vénale présumée des biens patrimoniaux concernés (Vouilloz, op. cit., n° 2 ad art. 227 LP). 2.2 En l'espèce, le plaignant ne conteste à juste titre pas qu'une nouvelle estimation de son bien immobilier s'impose et que le montant retenu dans l'expertise de 2009 n'est plus d'actualité. Au motif qu'une économie de 2'000 fr. – montant réclamé par les experts mandatés par l'Office – pourrait être réalisée, le plaignant affirme que l'actualisation de l'expertise pourrait être effectuée par la personne ayant dressé le rapport de 2009 puisqu'elle connaît son bien immobilier. Or, pour pouvoir évaluer la valeur actuelle du bien immobilier l'expert – qu'il s'agisse de ceux désignés par l'Office ou de D\_\_\_\_\_ – doit inévitablement procéder à une visite de l'immeuble pour appréhender son état actuel, prendre connaissance des documents relatifs à ce bien, procéder à une étude comparative du marché immobilier dans le quartier et rédiger un rapport. Les experts contactés par l'Office ont devisé leur intervention à 2'000 fr. ce qui ne semble pas un prix excessif en la matière. En outre, le plaignant n'a pas rendu vraisemblable que D\_\_\_\_\_ accepterait de réaliser la nouvelle expertise, ni articulé pour quel prix il serait prêt à accepter ce mandat. Par conséquent, la décision de confier

l'expertise du bien immobilier à deux experts pour des honoraires forfaitaires de 2'000 fr. n'est pas critiquable. Mal fondée, la plainte doit être rejetée. 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 aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 8 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 22 février 2017 par l'Office des faillites de réaliser une expertise de sa part de copropriété de l'immeuble sis B\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_. Au fond : La rejette. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président, Messieurs Michel BERTSCHY et Eric DE PREUX, juges assesseurs; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière. Le président : Patrick CHENAUX La greffière : Marie NIERMARECHAL 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.