

# **GE\_GERICHTE DCSO/187/2022 vom 18. Mai 2022**

GE Cour de justice, 2022-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_187\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_187_2022)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/187/2022 du 18 mai 2022

IT: GE\_GERICHTE DCSO/187/2022 del 18 maggio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, l'office des poursuites, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur (art. 155 al. 2 LP), demande un extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble à réaliser et en ordonne l'estimation (art. 99 al. 1 LP). Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente (art. 30 ORFI), l'office la communique au créancier qui requiert la vente ainsi qu'au débiteur et au tiers propriétaire en y joignant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts (art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI). Le droit d'exiger une nouvelle estimation prévu par l'art. 9 al. 2 ORFI peut être exercé sans présenter de motivation particulière et sa mise en œuvre ne peut pas être refusée au motif que l'autorité de surveillance se livrerait à un contrôle de l'estimation de l'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1). Ainsi, et contrairement à ce qui est le cas dans la procédure de saisie (art. 97 al. 1 et 140 al. 3 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_52/2019 consid. 3.1), l'office, dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP et 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté, garantie par l'art. 9 al. 2 ORFI auquel renvoie l'art. 99 al. 2 ORFI, d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte. Il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, au terme de la procédure d'épuration de l'état des charges (art. 44 ORFI, applicable par analogie à la poursuite en réalisation de gage immobilier selon l'art. 102 ORFI), des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_52/2019 précité consid. 3.1; 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1; 5A\_672/2018 précité consid. 3.1.2; 5A\_944/2020 du 5 février 2021 consid. 2.4.2). Si l'office procède à 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. Si en revanche il renonce à cette nouvelle estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2). Un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts n'existe donc pas dans la poursuite en réalisation de gage immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_421/2018 précité consid. 5.2.1).

### **E. 1.2**

Dans le cas d'espèce, la vente, conformément aux art. 73f al. 2 et 106a al. 1 ORFI, intervient dans le cadre de la poursuite engagée par la créancière

A/1203/2022-CS hypothécaire bénéficiant d'un droit de gage sur les immeubles entiers (et non sur l'une ou l'autre des parts de copropriété appartenant à la requérante ou à C\_\_\_\_\_). La publication mentionne à cet égard, à juste titre, que la vente portera sur les immeubles entiers et qu'elle est requise par le créancier gagiste de premier rang.

Ce sont donc les règles relatives à la poursuite en réalisation de gage immobilier, rappelées ci-dessus, qui doivent déterminer si la requérante est en droit d'obtenir une nouvelle expertise des immeubles devant être réalisés.

Il résulte à cet égard du dossier que l'Office, après avoir reçu la réquisition de vente, a procédé en décembre 2018 à une estimation de la valeur des immeubles, qu'il a communiquée par plis du 10 janvier 2019 à la poursuivante, à la poursuivie et aux tiers intéressés. Ni la requérante ni aucune autre partie intéressée n'ayant requis en temps utile une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI, cette estimation ne peut plus être contestée aujourd'hui et il n'existe pas de droit à une seconde estimation.

Certes, une interprétation a contrario du texte de l'art. 99 al. 2 ORFI ainsi qu'une interprétation littérale de l'art. 30 al. 1 ORFI (applicable par analogie à la poursuite en réalisation de gage immobilier conformément à l'art. 102 ORFI) semblent accorder aux intéressés, lorsque la valeur estimative de l'immeuble à réaliser est indiquée dans la publication de la vente, respectivement dans l'avis spécial prévu par les art. 139 LP et 29 ORFI, le droit de solliciter une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI dans les dix jours (art. 17 al. 2 LP) de ladite publication, respectivement de la réception de l'avis spécial. En réalité cependant, ces dispositions doivent être comprises dans le sens que le délai pour requérir une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI commence à courir au plus tard au moment de la publication de la vente ou de la réception de l'avis spécial lorsque la valeur estimative retenue par l'office y est indiquée (cf. p. ex. ATF 122 III 338 consid. 3b et 3c), et si cette valeur n'est pas déjà connue des parties et des personnes intéressées. Si en revanche l'office, antérieurement à la publication de la vente et à la communication de l'avis spécial prévu par l'art. 139 LP, a communiqué par avis séparé au créancier, au débiteur et aux intéressés sa décision relative à la valeur estimative de l'immeuble, c'est cette communication qui fera courir le délai dans lequel une nouvelle expertise pourra être requise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. Admettre le contraire reviendrait à permettre aux parties à la procédure de poursuite ainsi qu'aux personnes intéressées de requérir une nouvelle expertise à chaque fois qu'une vente devra être annulée – ce qui n'est pas rare – et qu'une nouvelle date de vente devra être fixée, ce qui serait difficilement conciliable avec l'impératif de célérité de la poursuite. De même, une partie ou une personne intéressée ayant omis de demander une nouvelle expertise au moment où l'office lui a communiqué sa décision pourrait demander une nouvelle expertise plusieurs mois voire, comme en l'espèce, plusieurs années

- 6/7 -

A/1203/2022-CS après avoir pris connaissance du montant retenu, ce qui serait contraire au principe de la bonne foi.

En l'occurrence, la requérante a eu connaissance de la décision d'estimation de l'Office – dont le résultat est repris dans la publication et l'avis spécial relatif à la nouvelle vente – en 2019 déjà, de telle sorte qu'elle ne peut prétendre n'en avoir eu connaissance qu'avec la publication ou la réception de l'avis spécial qui lui a été adressé.

Sa requête de nouvelle expertise est donc tardive, et partant irrecevable.

### **E. 1.3**

Comme rappelé ci-dessus, il appartiendra cela étant à l'Office, une fois la procédure d'épuration de l'état des charges terminée (art. 44 et 102 LP) – ce qui n'est pas encore le cas – de décider s'il entend ou non faire procéder à une nouvelle estimation des immeubles en raison d'éventuelles modifications intervenues dans leur valeur (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_45/2015 précité consid. 3.1.2). Dans l'affirmative, il devra communiquer cette nouvelle estimation aux parties et aux personnes intéressées, lesquelles auront alors la possibilité de demander une nouvelle expertise aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. Dans le cas contraire, sa décision de ne pas procéder à une nouvelle estimation pourra faire l'objet d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, dans le cadre de laquelle le caractère le cas échéant nécessaire de cette estimation pourra être invoqué.

### **E. 2**

La requête de nouvelle expertise devant être déclarée irrecevable, la conclusion préalable de la requérante tendant à l'octroi de l'effet suspensif et à l'annulation de la vente n'a plus d'objet.

### **E. 3**

Il n'y a pas lieu à la perception d'un émolument ni à l'octroi de dépens (art. 20a al. 1 ch. 5 LP). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

A/1203/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare irrecevable la requête de nouvelle expertise formée le 13 avril 2022 par A\_\_\_\_\_ dans la procédure de réalisation d'immeuble n° 16\_\_\_\_\_.

Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Christel HENZELIN

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.