

NE_GERICHTE ASSLP.2015.5 vom 9. Februar 2015

NE Tribunal cantonal, 2015-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ASSLP.2015.5_d20150209

FR: NE_GERICHTE ASSLP.2015.5 du 9 février 2015

IT: NE_GERICHTE ASSLP.2015.5 del 9 febbraio 2015

Regeste

Vente forcée d'un immeuble. Frais d'une 2e expertise réclamée par le débiteur mis à sa charge.

Volltext

Neuenburg Autorité supérieure de surveillance LP 16.12.2015 ASSLP.2015.5 (INT.2016.173) Neuchâtel Autorité supérieure de surveillance LP 16.12.2015 ASSLP.2015.5 (INT.2016.173) Neuchâtel Autorité supérieure de surveillance LP 16.12.2015 ASSLP.2015.5 (INT.2016.173)

Vente forcée d'un immeuble. Frais d'une 2e expertise réclamée par le débiteur mis à sa charge.

Arrêt du Tribunal Fédéral Arrêt du 11.03.2016 [5A_14/2016] A. Le 9 février 2015, X. a déposé auprès de l'AiSLP une plainte selon l'article 17 LP à l'encontre de la décision rendue le 4 février 2015 par l'office des poursuites, dans les poursuites nos [1111] et [2222] dont il faisait l'objet, refusant la réévaluation des deux biens immobiliers lui appartenant. Le plaignant exposait que sur mandat de l'office des poursuites, les biens immobiliers en cause, soit une villa sise à B. et un appartement en PPE à C., dont il était propriétaire avec son épouse A.X., avaient été évalués par un expert le 1^{er} février 2013. Un créancier avait requis la vente forcée des biens immobiliers. Le poursuivi avait sollicité que ses biens immobiliers soient expertisés à nouveau, afin de tenir compte des variations du marché depuis 2013, ce que l'office avait refusé. Or, selon lui, la villa devait être réévaluée, au moins à 2'061'000 francs et l'appartement devait également l'être, sans toutefois qu'il chiffre le montant de la réévaluation. X. concluait à ce que la publication prévue le 13 février 2015 des avis de réalisation de ses biens-fonds soit suspendue et qu'une nouvelle expertise de ses biens soit ordonnée. Le 12 février 2015, l'AiSLP a suspendu la publication des avis de réalisation des biens-fonds concernés. Le 23 février 2015, l'office des poursuites a indiqué ne pas s'opposer à de nouvelles estimations des biens immobiliers et s'en remettre à la décision qui serait rendue par l'autorité de surveillance. Il précisait que le montant des frais qui devait être avancé par le plaignant devrait être fixé à 3'000 francs (1'500 francs par expertise). Ce montant a été réclamé par l'AiSLP à X., qui s'en est acquitté le 25 mars 2015. Les rapports d'expertise nouvellement rendus le 16 juin 2015 ont été transmis le 22 juin 2015 à X. qui a pu faire des observations. Des questions complémentaires ont été soumises à l'expert le 22 juillet 2015, qui y a répondu le 14 août 2015. Le 14 septembre 2015, X. a demandé à l'office des poursuites de retenir la valeur de la première expertise pour la réalisation de ses immeubles, à savoir 1'970'000 francs pour la villa et 430'000 francs pour l'appartement. Le 28 septembre 2015, l'office des poursuites a indiqué ne pas souhaiter s'opposer à cette demande. Il précisait cependant que le solde de l'avance de frais, opérée par 3'000 francs, pouvait être restitué à X. à hauteur de 84 francs, les frais d'expertises

s'élevant pour les deux biens-fonds à 2'916 francs. B. Le 1^{er} octobre 2015, l'AiSLP a dès lors confirmé la décision de l'office des poursuites fixant la valeur d'estimation de l'objet immobilier, sis sur la parcelle no [aaaa] du cadastre de B., à 1'970'000 francs et celle de l'objet sis sur la parcelle no [bbbb] du cadastre de C. à 430'000 francs, mis les frais des expertises arrêtés à 2'916 francs à la charge du requérant, qui les a avancés, ordonné la restitution à X. du solde de son avance de frais par 84 francs et dit qu'il était statué sans dépens. Cette décision précisait que « [d]ans la mesure où les montants des estimations retenus correspondent à ceux que l'office avait pris en compte, les frais des deux expertises seront entièrement mis à la charge du requérant ». C. Le 19 octobre 2015, X. recourt contre la décision précitée en concluant à ce qu'elle soit « [r]évisée », en ce sens que les frais d'expertise sont mis à la charge de l'adjudicataire et que l'avance de frais de 3'000 francs qu'il a faite lui soit intégralement remboursée, sous suite de frais et dépens. En substance, le recourant considère que si les frais de poursuite sont en principe à la charge du débiteur (art. 68 LP), le créancier doit en faire l'avance. Pour les frais de réalisation forcée des immeubles, l'article 135 al. 2 LP dispose que les conditions de vente doivent indiquer les frais à la charge de l'adjudicataire. Or l'article 49 ORFI dispose notamment que les frais de réalisation doivent être supportés par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication. Les frais à la charge de l'adjudicataire ne se limitent pas aux frais ordinaires de réalisation mais ils s'étendent aux frais extraordinaires. Dans la mesure où l'office a acquiescé à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, c'était à bon droit que le recourant s'était opposé à la première décision de l'office des poursuites, qui entendait faire réaliser les biens du recourant sur la base d'une expertise « vieille » de deux ans. Comme il était en droit de demander une nouvelle expertise, les frais relatifs à cette dernière devaient être mis à la charge de l'adjudicataire comme frais extraordinaires. D. Le 27 octobre 2015, l'AiSLP conclut au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Dans ses brèves observations, l'autorité inférieure se réfère à l'article 9 al. 2 ORFI et considère que, dans la mesure où X. avait, après avoir reçu la nouvelle estimation, demandé la prise en compte de la première expertise (soit celle fondant la décision de l'office), c'était à juste titre que les frais avaient été mis à sa charge. **C O N S I D E R A N T** 1. La compétence de l'Autorité supérieure de surveillance en matière LP est fondée sur l'article 18 LP, ainsi que sur l'article 3 al. 1 LILP. L'article 40 al. 2 OJN précise que la Cour civile du Tribunal cantonal est l'autorité supérieure de surveillance en matière de poursuite pour dettes et la faillite. S'agissant de la procédure applicable, le litige est soumis à l'article 20a LP, aux dispositions de la LILP et, à titre supplétif, à la loi sur la procédure et la juridiction administrative (art. 19 LILP). 2. Déposé le 19 octobre 2015 contre une décision de l'AiSLP notifiée le 8 octobre 2015, le recours intervient dans le délai de dix jours prévu par l'article 18 al. 1 LP (par report du dernier jour du délai au lundi). Respectant en outre les exigences de forme, le recours est recevable. 3. L'article 68 al. 1 LP pose le principe de base en matière de répartition des frais en ce sens que "[e]s frais de la poursuite sont à la charge du débiteur. Le créancier en fait l'avance. L'office peut différer toute opération dont les frais ne sont pas avancés ; mais il doit en aviser le créancier". En matière de réalisation des immeubles par le biais d'enchères, l'article 135 al. 2 LP prévoit que les conditions des enchères indiquent les frais à la charge de l'adjudicataire. Les articles 48 et 49 ORFI précisent quelles dettes déléguées à l'adjudicataire sont respectivement à faire valoir sur le prix d'adjudication (art. 48 ORFI) et lesquelles viennent en sus de celui-ci (art. 49 ORFI). Ainsi, les conditions de vente mettront à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente (a) les frais du transfert de propriété et les radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur

les titres de gage en ce qui concerne les créances garanties par gage, les servitudes, etc., ces frais comprenant aussi ceux de la procédure prévue à l'article 69 ORFI à l'égard des titres de gage non produits, ainsi que les droits de mutation (art. 49 al.1 let. a ORFI). L'alinéa 2 de cette disposition précise que l'adjudicataire ne peut pas être tenu d'effectuer d'autres paiements en sus du prix de vente, sauf s'ils figurent dans les conditions de vente.

Enfin, d'après l'article 9 al. 2 ORFI, 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. Lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. La doctrine précise que l'adjudicataire n'était pas seulement tenu de supporter les frais ordinaires de réalisation - soit les frais tarifés, à l'exclusion des frais non tarifés - mais encore les frais extraordinaires, tels ceux qui résultaient du renvoi de la vente et d'une nouvelle publication à la suite d'une contestation de l'état des charges ou d'une réquisition d'estimation par un expert. Cependant, l'Autorité fédérale de surveillance a biffé à l'article 49 al. 1 let. a ORFI - auquel renvoie l'article 135 al. 2 LP et qui est applicable dans la procédure en réalisation de gage immobilier et à la réalisation dans la faillite -, ainsi que dans les nouvelles formules ORFI les mots « les frais de réalisation ». Ne sont donc plus à la charge de l'adjudicataire que les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au Registre foncier et sur les titres de gage immobilier, y compris les frais de la procédure d'annulation des titres de gages non produits, ainsi que les droits de mutation (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 22 ad art. 68 LP). La jurisprudence publiée aux ATF 61 III 145 (JT 1936 II 40), citée également par Gilliéron, est désormais dépassée dans la mesure où les frais d'expertise ne font plus partie des frais listés à l'article 49 al. 1 let. a ORFI. Ils ne peuvent dès lors être mis à la charge de l'adjudicataire. Reste dès lors à savoir qui du débiteur ou du créancier doit les supporter et dans cette perspective, on retombe sur la disposition générale de répartition des frais de l'article 68 LP qui met ceux-ci, sans ambiguïté aucune, à la charge du débiteur. Autre est la question de l'avance de frais, qu'elle soit effectuée par le créancier comme dans le principe général (art. 68 al. 1, 2^{ème} phrase LP) ou par celui des intéressés qui sollicite l'expertise (art. 9 al. 2 ORFI). Dans cette perspective, c'est à bon droit que la décision querellée met les frais d'expertise à la charge du recourant. 4. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. Il est statué sans frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP) et sans dépens (art. 62 al. 2 OELP). Par ces motifs, L'AUTORITE SUPERIEURE DE SURVEILLANCE EN MATIERE DE POURSUITES ET FAILLITES

1. Rejette le recours.
2. Statue sans frais.
3. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 16 décembre 2015

Art. 68 LP Frais de poursuite

- 1 Les frais de la poursuite sont à la charge du débiteur. Le créancier en fait l'avance. L'office peut différer toute opération dont les frais n'ont pas été avancés; mais il doit en aviser le créancier.
- 2 Le créancier peut prélever les frais sur les premiers versements du débiteur.

Art. 135 LP Contenu

- 1 Les conditions des enchères doivent indiquer que les immeubles sont adjugés avec toutes les charges les grevant (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) et que les obligations personnelles du débiteur seront déléguées à l'acquéreur. Le débiteur d'une dette ainsi déléguée est toutefois libéré, dans les cas d'hypothèque et de cédule hypothécaire, si le créancier ne lui déclare pas dans l'année à compter de l'adjudication qu'il entend ne pas renoncer à ses droits contre lui (art. 832 CC 1). Les dettes exigibles garanties par gage immobilier ne sont pas déléguées, mais payées par préférence sur le produit de la

réalisation. 2 2 Les conditions indiquent les frais à la charge de l'adjudicataire. 1 RS 210 2 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 16 déc. 1994, en vigueur depuis le 1 er janv. 1997 (RO 1995 1227; FF 1991 III 1). Art. 9 ORFI Estimation 1 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. Les créances garanties par gage qui sont révélées par le registre foncier doivent être indiquées sommairement, sans que d'ailleurs il y ait lieu d'introduire une procédure de revendication en ce qui les concerne. 2 Dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17, al. 2, LP), 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. Lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation. 1 1 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1 er janv. Art. 48 ORFI A valoir sur le prix d'adjudication 1 Les dettes garanties par gage qui sont déléguées à l'adjudicataire comprendront aussi les intérêts annuels courants jusqu'au jour de la vente, lesquels seront imputés sur le prix de vente sauf disposition contraire expresse des conditions de vente. 2 Si ces intérêts sont mis à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente, les loyers et fermages courants jusqu'au jour de la vente peuvent lui être attribués à titre de compensation. Les conditions de vente peuvent aussi, à la place du jour de la vente, fixer une autre échéance comme date dès laquelle les profits et les charges de l'immeuble passeront à l'adjudicataire. Les produits déjà perçus et ceux qui sont exigibles, mais ne sont pas encore rentrés, ne peuvent être attribués à l'adjudicataire. Art. 49 ORFI En sus du prix d'adjudication 1 Les conditions de vente mettront à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente: a. 1 les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage en ce qui concerne les créances garanties par gage, les servitudes, etc., ces frais comprenant aussi ceux de la procédure prévue à l'art. 69 ci-après à l'égard des titres de gage non produits, ainsi que les droits de mutation; b. les dettes garanties par hypothèque légale, art. 836 CC 2 , (primes d'assurance contre l'incendie, impôts fonciers, etc.), qui n'étaient pas encore exigibles lors de la vente et qui par conséquent n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances courantes (pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc.). 2 L'adjudicataire ne peut pas être tenu d'effectuer d'autres paiements en sus du prix de vente, sauf s'ils figurent dans les conditions de vente. 3 1 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1 er janv. 1997 (RO 1996 2900). 2 RS 210 3 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1 er janv. 1997 (RO 1996 2900).

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