Urteilskopf

133 III 537

68. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour de droit civil dans la cause X. contre Office des poursuites de la Sarine (recours en matière civile) 5A_8/2007 du 24 mai 2007

Regeste (de):
Art. 97 Abs. 1 und Art. 155 Abs. 1 SchKG; Art. 9 und 99 VZG; Schätzung des Pfandes.

Unterschied zwischen Beschwerde gegen die Schätzung und Gesuch um neue Schätzung durch Sachverständige (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 97 al. 1 et art. 155 al. 1 LP; art. 9 et 99 ORFI; estimation du gage.

Distinction entre plainte contre l'estimation et demande de nouvelle estimation par des experts (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 97 cpv. 1 e art. 155 cpv. 1 LEF; art. 9 e 99 RFF; stima del pegno.

Distinzione fra il ricorso contro la stima e la richiesta di una nuova stima a mezzo di periti (consid. 4).

Erwägungen ab Seite 537

BGE 133 III 537 S. 537

Extrait des considérants:

4.

4.1 Aux termes de l'art. 9 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RS 281.42), applicable par renvoi de l'art. 99 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 (al. 1er ); dans le délai de plainte (cf. 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 (al. 2). 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, lors même qu'elle ne se réfère pas à cette disposition (ATF 110 III 69 consid. 3 p. 71);

BGE 133 III 537 S. 538

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 p. 55). 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; cf. par exemple: ATF 120 III 79) ou sur la valeur (vénale) d'estimation comme telle (art. 9 al. 2 ORFI).

4.2 En l'espèce, dans son écriture du 15 décembre 2006, expressément intitulée "plainte" et se référant aux "art. 155, 95 et 17 LP", la recourante a critiqué plusieurs points de l'expertise sur laquelle s'était fondé l'office pour fixer la valeur d'estimation, en particulier l'inclusion d'une parcelle franche d'hypothèque légale à teneur de l'extrait du registre foncier; elle a conclu à la "constatation de la nullité", ou à l"'annulation", de cette expertise, "également son résultat par procès-verbal d'estimation", et à la "répétition de l'expertise (...) sans y adjoindre l'art. 224 RF". L'estimation concerne l'immeuble à réaliser (art. 99 al. 1 ORFI). Or, c'est précisément là que réside le grief de la recourante: l'estimation comprend un immeuble sur lequel la poursuivante n'est au bénéfice d'aucun droit de gage et qui est, partant, soustrait à l'exécution forcée. La voie de la plainte était, dès lors, manifestement ouverte en l'occurrence. L'office des poursuites ne s'y est d'ailleurs pas trompé; dans les déterminations qu'il a produites devant la juridiction précédente, il est parti du principe que l'intéressée avait bien porté plainte contre l'estimation du gage, concédant que sa "demande (...) de faire annuler l'expertise sur l'article no 224 [devait]être partiellement admise".

4.3 Il s'ensuit que, en ordonnant une nouvelle expertise du gage au lieu de statuer sur la plainte qui lui était soumise, l'autorité de surveillance a commis un déni de justice, à savoir refusé, à tort, de se prononcer sur un moyen de droit relevant de sa compétence. La prohibition du déni de justice étant une garantie de nature formelle, la décision attaquée doit être annulée indépendamment des chances de succès de la plainte sur le fond (arrêt 5P.33/2007 du 24 avril 2007, consid. 2.1 et la jurisprudence citée).