

S. 52 / Nr. 11 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (f)

BGE 73 III 52

11. Arrêt du 10 mars 1947 dans la cause Banque cantonale vaudoise.

Regeste:

Séquestre d'un immeuble. Estimation. L'office est tenu de procéder lui-même à l'estimation de l'immeuble, en s'entourant au besoin de l'avis d'experts, il ne doit pas se contenter de se référer à la taxe fiscale (art. 97 LP et 9 al. 1 ORI). L'estimation par des experts, prévue par l'art. 9 al. 2 ORI peut-elle être requise en cas de séquestre et à quelles conditions? (Questions réservées.)

Arrestierung eines Grundstückes. Schätzung. Das Betreibungsamt selbst hat die Schätzung vorzunehmen und hiez zu wenn nötig Sachverständige beizuziehen, es darf nicht einfach auf die Steuerschätzung abstellen (Art. 97 SchKG und 9' VZG). Kann im Falle des Arrestes eine neue Schätzung durch Sachverständige nach Art. 92 VZG verlangt werden? Voraussetzungen? (Frauen vorbehalten.)

Sequestro d'un fondo. Stima. L'ufficio stesso è tenuto a stimare il fondo, chiedendo, ove occorra, l'avviso di periti; non deve

Seite: 53

basarsi semplicemente sul valore fiscale (art. 97 LEF e 9 cp. 1 RRF). La stima a mezzo di periti può essere chiesta in caso di sequestro e a quali condizioni? (Questioni riservate.)

A. Le 11 janvier 1947, à la réquisition de la Banque cantonale vaudoise, l'office des poursuites de Genève a fait séquestrer au préjudice d'Etienne Bolle une villa qui est inscrite au registre foncier au nom d'Eugène Bolle, fils du prénommé. Le même jour, il a imparti à la créancière un délai de 10 jours pour ouvrir action contre Eugène Bolle.

Le procès-verbal de séquestre portant la mention: «Estimation fiscale: 60 304 fr.» a été envoyé à la Banque cantonale vaudoise le 22 janvier.

Le 24 janvier, la Banque cantonale vaudoise a porté plainte auprès de l'autorité de surveillance tant au sujet de la sommation d'ouvrir action qui, à son avis, aurait dû être renvoyée jusqu'après la saisie qu'au sujet de l'estimation de l'immeuble. Elle se plaignait à cet égard que l'office n'eût pas procédé à l'estimation de la villa et soutenait qu'il n'aurait pas dû en tout cas se contenter d'indiquer sur le procès-verbal de séquestre l'estimation fiscale qui ne correspondait pas à la valeur réelle. La villa étant grevée d'hypothèques à concurrence de 38000 fr., sa valeur devait évidemment dépasser la valeur fiscale, car, disait-elle, en général les banques ne prêtent pas sur des villas plus que le 40 % de leur valeur.

Par lettre du 25 janvier 1947, elle a requis l'office de procéder à une estimation de la villa en se déclarant prête à faire l'avance des frais nécessaires.

Par décision du 7 février 1947, l'autorité de surveillance a rejeté le recours.

Elle a jugé en résumé que c'était à tort que la recourante soutenait que l'estimation de l'immeuble n'avait pas été faite en conformité de la loi, car rien n'obligeait l'office à s'entourer de l'avis d'experts; qu'on aurait pu, il est vrai, faire procéder à une nouvelle estimation selon l'art. 9 al. 2 ORI, mais que cette mesure n'était pas

Seite: 54

demandée par la recourante qui ne sollicitait pas l'application de cette disposition, et qu'enfin elle n'avait pas demandé que l'office procède lui-même à une estimation par le motif qu'il aurait eu tort de s'en référer purement et simplement à l'estimation fiscale.

B. La Banque cantonale vaudoise a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en concluant à ce que l'office fût invité à procéder à l'estimation de l'immeuble «par voie d'expertise et conformément aux dispositions de la LP»,

Considérant en droit:

S'il est exact que la recourante n'a pas expressément invoqué dans la plainte l'art. 9 al. 2 ORI, il ressort toutefois de son argumentation comme aussi de la lettre qu'elle avait adressée à l'office le 25 janvier 1947 qu'elle entendait bien requérir l'estimation prévue par cette disposition. Cette requête était toutefois prématurée, car même si l'on devait admettre que l'application de l'art. 9 al. 2 ORI n'est pas restreinte au cas de la saisie, à tout le moins supposerait-elle, en cas de séquestre, un différend portant sur la quantité des biens à séquestrer, soit que le débiteur prétende que l'office ait séquestré plus de biens qu'il n'était nécessaire pour couvrir la créance en capital, intérêts et frais, soit au contraire que le créancier prétende qu'il aurait fallu séquestrer d'autres biens encore. Or en l'espèce ni le créancier ni le débiteur n'ont rien allégué de semblable, et il y avait d'autant moins de raisons de

faire procéder à une estimation selon l'art. 9 al. 2 ORI que l'immeuble faisait l'objet d'une procédure de revendication dont le résultat pouvait rendre superflues les dépenses qu'entraînerait une expertise.

Mais cela ne signifie pas que la recourante n'était pas fondée à se plaindre de la manière dont l'office avait procédé, en l'espèce, car la faculté que l'art. 9 al. 2 ORI réserve aux intéressés de demander une estimation des biens par des experts ne dispense pas l'office de

Seite: 55

l'obligation de procéder lui-même à l'estimation au moment de la saisie ou du séquestre. Cette obligation est expressément consacrée aux art. 97 LP, 8 et 9 al. 1 ORI et son but est précisément de permettre à l'office de saisir ou de séquestrer les biens nécessaires pour couvrir la créance en capital, intérêts et frais. Il est exact que la Banque cantonale vaudoise n'a pas prétendu dans sa plainte que l'office avait violé l'art. 9 al. 1 ORI, mais en alléguant «qu'il n'avait été procédé à aucune estimation quelconque», elle a implicitement soulevé ce moyen, et l'on doit reconnaître qu'il était fondé. Ce que l'art. 9 al. 1 ORI exige de l'office, c'est qu'il procède lui-même (au besoin, en s'entourant de l'avis d'experts, cf. art. 97 al. 1 LP) à l'estimation de l'immeuble. Le but de l'estimation est en effet de déterminer «la valeur vénale présumée de l'immeuble», autrement dit une valeur qui est susceptible d'être influencée non seulement par les conditions particulières de l'immeuble, mais aussi par les conditions générales du marché. L'office doit par conséquent s'enquérir des unes et des autres et n'exprimer son avis qu'après un examen complet de la situation. C'est donc à tort qu'en l'espèce il s'est contenté de se référer purement et simplement à la taxe fiscale de l'immeuble. Tout comme la taxe cadastrale ou la taxe pour l'assurance incendie dont parle l'art 9 al. 1 ORI, la taxe fiscale pouvait parfaitement ne pas correspondre à la valeur vénale de l'immeuble. Il se justifie donc dans ces conditions d'admettre le recours, d'annuler la décision de l'autorité cantonale et de renvoyer l'affaire devant l'office des poursuites pour qu'il procède à l'estimation de l'immeuble. Il lui sera loisible, comme on vient de le dire, de s'entourer de l'avis d'un expert s'il l'estime nécessaire.

La Chambre des poursuites et des faillites prononce

Le recours est admis dans le sens des motifs