

LP 14 4

JUGEMENT DU 11 NOVEMBRE 2014

Tribunal cantonal du Valais

Autorité supérieure en matière de plainte LP

Françoise Balmer Fitoussi, assistée de Gilles Pistoletti, greffier ad hoc ;

dans la cause

X_____ SA, recourante

contre

la décision rendue le 27 février 2014 par le **délégué aux poursuites et faillites du canton du Valais**

(vente aux enchères publiques ; nouvelle estimation de l'immeuble)

Faits et Procédure

A. A la suite de la réquisition de vente formée dans le cadre de poursuites en réalisation de gage immobilier introduites à l'encontre de la société X_____ SA, de siège social à A_____, l'office des poursuites et faillites du district de B_____ (ci-après : l'office des poursuites) a publié au Bulletin officiel du xxx 2013 la vente aux enchères de l'immeuble n° xxx1, au lieu-dit "C_____", sis sur commune de A_____, comportant quatre lots pour une valeur totale estimée à 1'366'000 francs.

Un exemplaire de cette publication, établie le 10 décembre 2013, a été communiqué à la société X_____ SA, par pli recommandé du même jour, à son adresse de D_____, ainsi qu'à son administrateur unique E_____, à son adresse professionnelle de F_____. Le premier envoi n'a pas été retiré et est revenu à l'office des poursuites le 21 décembre 2013, le second a été distribué le 11 décembre 2013.

La publication des enchères au Bulletin officiel comportait expressément la valeur estimative de chacun des quatre lots de l'immeuble précité.

B. L'office des poursuites a dressé l'état des charges de ces quatre lots et les a communiqués à X_____ SA, le 5 février 2014. Ces documents faisaient mention, pour mémoire, des estimations officielles indiquées dans la publication de la vente aux enchères du 13 décembre 2013.

C. Par écriture du 14 février 2014, X_____ SA a déposé une "contestation de l'état des charges, plus particulièrement une contestation de l'estimation des parts de propriétés par étage, telle que figurant dans les quatre communications de l'état des charges établies le 5 février 2014" et requis qu'une "nouvelle expertise soit effectuée".

L'office des poursuites a transmis cette contestation "valant comme requête d'une nouvelle estimation (art. 99 ORFI)" au tribunal du district de B_____, le 18 février 2014.

En date du 19 février 2014, le juge IV du tribunal susmentionné a retourné le dossier à l'office des poursuites, en précisant qu'il relevait de la compétence du délégué aux poursuites et faillites du canton du Valais (ci-après : le délégué), conformément à l'article 3a LALP.

Le 21 février 2014, l'office des poursuites a transmis la contestation de X_____ SA au délégué, comme objet de sa compétence.

Par décision du 27 février 2014, le délégué a déclaré la requête de X_____ SA irrecevable, dans la mesure où cette demande de nouvelle estimation était hors délai.

D. Par écriture du 10 mars 2014, X_____ SA a fait recours contre cette décision devant l'autorité de céans. Elle a formulé les conclusions suivantes :

Préalablement :

I. L'effet suspensif est accordé au présent recours.

Principalement :

II. Le présent recours est admis.

III. La décision du Délégué aux poursuites et faillites du 27 février 2014 est modifiée comme suit :

1. La contestation de l'état de charge et la contestation des estimations des parts de propriété par étage formé le 14 février 2014 par X_____ SA auprès de l'Office des poursuites du district de B_____ est recevable.
2. La notification de l'estimation immobilière du 10 décembre 2013 est irrégulière.
3. Une nouvelle expertise sur l'ensemble de la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, C_____, commune de A_____ ainsi que sur les parts de propriété par étage de cette parcelle est ordonnée.

Subsidiairement :

IV. Le présent recours est admis.

V. La décision du Délégué aux poursuites et faillites du 27 février 2014 est annulée et la cause est renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par ordonnance du 11 mars 2014, la juge de céans a transmis une copie du recours aux autorités concernées, en leur impartissant un délai de dix jours pour se déterminer et transmettre leur dossier.

Elle a également suspendu la poursuite jusqu'à droit connu sur le recours.

Dans ses observations du 18 mars 2014, le délégué a conclu au rejet du recours, dans la mesure où la plaignante a requis une nouvelle estimation en dehors du délai légal. Il a en outre versé en cause son dossier.

Par courrier du 27 février 2014, le préposé de l'office des poursuites a fait savoir qu'il se ralliait à la position du délégué et a déposé son dossier.

SUR QUOI LA JUGE

Considérant en droit

1. Les décisions prises par le délégué aux poursuites et faillites du canton du Valais (cf. art. 3a al. 3 LALP), en tant qu'autorité de surveillance au sens des articles 13 et 14 LP, peuvent être déférées devant le Tribunal cantonal (art. 19 al. 1 LALP ; ATC LP 13 47 du 30 janvier 2014 consid. 1 et la référence). En cette matière, la cause peut être confiée à un juge unique (art. 19 al. 1 3^{ème} phr. LALP).

Le recours à l'autorité supérieure doit être adressé par écrit au greffe du Tribunal cantonal dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 18 al. 1 LP et 26 al. 1 LALP), par toute personne qui avait, devant l'autorité inférieure, qualité pour la plainte ou qui fait valoir un intérêt digne de protection, direct, actuel et réel à la suite de la décision de l'autorité inférieure (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 26, 27 et 30 ad art. 18 LP).

En l'espèce, la voie du recours à l'autorité supérieure en matière de surveillance est ouverte, dès lors que la recourante s'en prend à une décision de l'autorité inférieure, dont le prononcé, déclarant sa plainte irrecevable, lui fait subir une atteinte directe.

Pour le reste, adressé au Tribunal cantonal dans le délai légal de dix jours dès la notification de la décision entreprise - au plus tôt le 28 février 2014 - et respectant les réquisits de l'article 22 LP, le recours est recevable.

2. La recourante se prévaut d'un défaut de notification de l'avis spécial prévu à l'article 139 LP et, partant, de l'estimation de l'immeuble mis aux enchères. Elle allègue que celle-ci ne lui aurait pas valablement été communiquée, de sorte qu'elle n'aurait finalement pris connaissance de cette estimation qu'avec l'état des charges, le 7 février 2014. Elle relève, en outre, que cet avis spécial ne mentionnait pas les voies de droit, en violation du droit. Enfin, la recourante invoque les articles 140 al. 3 LP et 44 ORFI pour fonder son droit à une nouvelle estimation de l'immeuble mis en vente aux enchères publiques.

a) La réalisation d'un gage immobilier s'opère comme celle d'un immeuble, de sorte que les articles 133 à 143b lui sont applicables (arrêt 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3.1), en particulier les articles 139 et 140 LP.

La publication de la vente aux enchères d'un immeuble au sens de l'article 138 LP doit ainsi être suivie d'une communication au débiteur, entre autres intéressés, par le biais de l'avis spécial prévu à l'article 139 LP. Conformément à l'article 30 al. 1 ORFI, si la valeur estimative de l'immeuble est indiquée dans la publication, et par conséquent dans l'avis spécial, ce dernier vaudra en même temps comme communication de l'estimation au sens de l'article 140 al. 3 LP et déclenchera le délai prévu à l'article 9 al. 2 ORFI pour requérir une nouvelle estimation par des experts (GILLIÉRON, op. cit., n. 13 ad art. 139 LP et n. 177 ad art. 140 LP ; JAEGER, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 18 ad art. 138 LP).

Contrairement à ce qui se passe dans la poursuite ordinaire par voie de saisie, où l'office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI) - estimations qui peuvent être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338) -, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble dans la procédure en réalisation de gage (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI). Dans cette dernière procédure, les intéressés ont la faculté de requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI) ; par ailleurs, l'office n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou tout simplement pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI; ATF 52 III 153 p. 156. s.). Si l'office opère 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. S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, il n'existe donc pas, à la différence de la poursuite par voie de saisie, un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (arrêt 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3.2).

L'article 139 LP prescrit que la communication doit être envoyée par pli simple. Il ne s'agit toutefois que d'une prescription d'ordre qui n'empêche pas l'office des poursuites de procéder à l'envoi par pli recommandé, conformément à l'article 34 LP (GILLIÉRON, op. cit., n. 15 ad art. 139 LP ; STÖCKLI/DUC, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 139 LP).

b) En l'occurrence, la publication des enchères immobilières des quatre lots de la parcelle n° xxx1 est parue dans le Bulletin officiel du 13 décembre 2013 et un

exemplaire de cette publication a été communiqué à la recourante par courrier recommandé du 10 décembre 2013 envoyé à son siège social, ainsi qu'à l'adresse professionnelle de son administrateur unique. L'office des poursuites a donc respecté la procédure prévue aux articles 138 et 139 LP. Dès lors que la valeur estimative des lots était indiquée dans la publication des enchères et, partant, dans l'avis spécial adressé à la recourante, ce dernier valait également, en vertu de l'article 30 al. 1 ORFI, comme communication de l'estimation au sens de l'article 140 al. 3 LP. Encore faut-il examiner si ces communications sont bien parvenues à leur destinataire, ce que la recourante conteste.

Contrairement à l'envoi adressé au siège social de X_____ SA, celui envoyé à l'adresse professionnelle de son administrateur a bien été retiré le 11 décembre 2013 (cf. extrait de suivi des envois postaux). Or, la recourante ne conteste pas que cette adresse pouvait valablement être utilisée par l'office des poursuites pour l'envoi de communications importantes. Elle serait d'ailleurs malvenue de le faire puisque, dans son recours (cf. p. 4 § 2), elle reproche justement à l'office des poursuites - à tort on l'a vu -, de ne pas avoir envoyé l'avis spécial à cette adresse. Dès lors, il convient d'admettre que ce dernier a été notifié à la recourante, par l'entremise de son administrateur unique, en date du 11 décembre 2013. Partant, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si le pli envoyé au siège social de la recourante pouvait être considéré comme notifié, nonobstant le fait qu'il n'a pas été retiré.

La faculté de requérir une nouvelle estimation de l'immeuble dans le délai de plainte prévue à l'article 99 al. 2 ORFI a ainsi commencé à courir le 12 décembre 2013 pour s'achever le 6 janvier 2014 (art. 56 et 63 LP). Il s'ensuit que le délai pour requérir une nouvelle estimation était dépassé le 14 février 2014, lorsque la recourante a présenté sa requête auprès de l'office des poursuites.

Cette demande ne saurait, pour le surplus, être interprétée comme une plainte élevée à l'encontre de la renonciation de l'office des poursuites de procéder à une nouvelle estimation des lots à la suite de la procédure d'épuration de l'état des charges. X_____ SA ne s'est, en effet, nullement prévalue, dans son écriture du 14 février 2014, de la survenance de modifications qui auraient justifié la révision de l'estimation faite précédemment, étant par ailleurs rappelé qu'elle ne disposait pas d'un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci.

c) Pour le surplus, ce n'est que si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente que l'office doit la communiquer séparément, en mentionnant

qu'une nouvelle estimation peut être requise dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI). Lorsque, comme en l'espèce, l'estimation est mentionnée dans la publication officielle, l'office n'est pas tenu de mentionner séparément la possibilité de contester le résultat de l'évaluation auprès de l'autorité de surveillance (ATF 137 III 235 consid. 3.1).

Quant à l'indication des voies de droit, elle ne s'impose, d'une manière générale, qu'aux autorités cantonales de surveillance (cf. art. 20a al. 2 ch. 4 LP), mais ne saurait concerner les autorités de poursuites et organes de l'exécution forcée (GILLIÉRON, op. cit., n. 113 et 114 ad art. 20a LP). L'office des poursuites n'avait donc pas à mentionner, dans l'avis spécial communiqué à la recourante, les voies de droit pour demander une nouvelle estimation ou contester celle qui avait été faite.

d) En définitive, c'est à bon droit que le délégué a déclaré la demande de nouvelle estimation irrecevable, parce que tardive.

3. Cette constatation scelle le sort du grief tiré de la violation du droit d'être entendu dont se serait rendu coupable le délégué en ne faisant pas droit à la demande de consultation du dossier formulée par la recourante le 14 février 2014. Dès lors que sa demande de nouvelle estimation était irrecevable, le délégué pouvait valablement rendre sa décision en l'état, sans qu'il fût nécessaire que la recourante ait préalablement eu accès au dossier, plus particulièrement aux rapports d'estimation immobilière, dont on a vu, au demeurant, qu'ils lui avaient été valablement communiqués. Son droit d'être entendu n'a ainsi pas été violé.

4. Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté.

5. Conformément aux articles 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, ainsi que 25 al. 5 LALP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émoluments ou frais, ni d'allouer de dépens.

Par ces motifs,

Prononce

1. Le recours est rejeté.
2. L'effet suspensif est rapporté
3. Il n'est pas perçu de frais, ni alloué de dépens.

Sion, le 11 novembre 2014