



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/47/10

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 21 JANVIER 2010

Cause A/4724/2009, requête de nouvelle expertise du 23 décembre 2009 formée par **M_____ Sàrl**, élisant domicile en l'étude de Me Dominique BURGER, avocate, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M_____ Sàrl**
domicile élu : Etude de Me Dominique BURGER, avocate
Avenue de Léon-Gaud 5
1206 Genève

- **Office des poursuites**

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

EN FAIT

- A. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 08 xxxx05 N dirigée contre K_____ Limited, R_____ Inc., en tant que créancier gagiste de 2^{ème} rang, a requis la vente de l'immeuble sis sur la parcelle n° 10xxx de la commune de G_____, rue de B_____ 7.

Ce bien immobilier fait également l'objet d'une annotation d'une restriction du droit d'aliéner dès le 21 août 2008, suite à un séquestre requis et obtenu par M_____ Sàrl. Cette dernière société a procédé à la validation de ce séquestre dans le cadre de la poursuite n° 09 xxxx97 M.

L'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé à une estimation de ce bien et nommé un expert, puis a porté le 6 octobre 2009 à la connaissance des intéressés le montant déterminé par l'expertise. M_____ Sàrl ne faisait pas partie des dits intéressés étant donné que l'opposition à la poursuite intentée en validation de séquestre n'était pas levée à ce moment là.

L'Office a informé M_____ Sàrl par courrier recommandé daté du 6 novembre 2009, que l'immeuble saisi pourra être visité le 12 janvier 2010 et que sa vente aux enchères allait se dérouler le 2 février 2010 ; était joint à cet envoi le placard de la vente sur lequel figurait le montant de l'estimation retenue par l'Office, soit 18'260'000 fr.

Il ressort des données de la Poste (Track & Trace), transmises par l'Office à la Commission de céans, que ce pli recommandé daté du 6 novembre 2009 a été distribué à l'avocat de M_____ Sàrl le 9 novembre 2009.

- B. Par courrier daté du 23 décembre 2009, M_____ Sàrl a écrit par courrier recommandé à l'Office avoir pris connaissance de l'état des charges et des conditions de vente. Elle requiert la désignation d'un nouvel expert afin de procéder à une nouvelle estimation de ce bien, expliquant en effet ne pas comprendre comment ce bien estimé à 22'670'000 fr. en juin 2007 par X_____ SA, a pu perdre plus de 4'000'000 fr. de valeur en deux ans.
- C. L'Office a transmis la requête de nouvelle expertise à la Commission de céans le 6 janvier 2010, accompagnée de sa détermination adressée le même jour à M_____ Sàrl, de laquelle il ressort qu'il estime la requête irrecevable pour cause de tardiveté. Il relève que la requérante a pris connaissance de la valeur d'estimation retenue tant par son courrier du 6 novembre 2009, que par la publication du placard de vente qui a été publié dans la FAO et la FOCS le 11 novembre 2009.

EN DROIT

1. La Commission de céans est compétente pour statuer sur les requêtes de nouvelle expertise et statuer en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation d'immeubles en vue de réalisation forcée, en vertu des art. 9 al. 2 ORFI dans le cadre de poursuites par voie de saisie et de l'art. 99 al. 2 dans le cadre de poursuites en réalisation de gage.

La demande de nouvelle expertise doit être formée « dans le délai de plainte » (art. 9 al. 2 *in initio* et art. 99 al. 2 ORFI), soit dans le délai de dix jours à compter de celui où le plaignant a eu connaissance de l'estimation qu'il conteste (art. 17 al. 2 LP).

Le délai commence à courir dès le moment où le plaignant a eu connaissance de l'estimation opérée par l'Office, peu importe qu'il n'ait pas eu connaissance du rapport de l'expert (JdT 1998 II 175).

2. En l'espèce, il appert que la plaignante a eu connaissance de l'estimation retenue par l'Office le 9 novembre 2009, date à laquelle le pli recommandé contenant le placard de la vente lui a été remis par La Poste.

Le délai pour requérir une nouvelle expertise arrivait donc à échéance le jeudi 19 novembre 2009.

Déposée le 23 décembre 2009, la présente requête est tardive et doit donc être déclarée irrecevable.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :**

Déclare irrecevable la requête de nouvelle expertise formée le 23 décembre 2009 par M_____ Sàrl dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 08 xxxx 05 X.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; M. Didier BROSSET, juge assesseur et M. Pascal JUNOD, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
Greffière :

Philippe GUNTZ
Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le