



POUVOIR JUDICIAIRE

A/49/2020-CS

DCSO/421/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 5 NOVEMBRE 2020

Plainte 17 LP (A/49/2020-CS) formée en date du 6 janvier 2020 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Tatiana Gurbanov, avocate.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du _____
à :

- **A**_____
c/o Me GURBANOV Tatiana
AAA Avocats SA
Rue du Rhône 118
1204 Genève.
 - **B**_____

_____.
 - **CONFEDERATION SUISSE IFD**
c/o AFC, Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
-

- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION
FISCALE CANTONALE**

Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **ETAT DU TESSIN**

Viale S. Franscini 8
6500 Bellinzone.

- **COMMUNE DE C_____**

_____.

- **SERVICES FINANCIERS DU POUVOIR
JUDICIAIRE**

Place du Bourg-de-Four 3
Case postale 3675
1211 Genève 3.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. A_____ a requis la poursuite de B_____ pour un montant 11'673 fr. 15 correspondant à des honoraires d'avocat.

b. L'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a notifié au débiteur un commandement de payer, poursuite n° 1_____, le 10 mai 2019, auquel ce dernier n'a pas fait opposition.

c. A_____ ayant requis le 3 juin 2019 la continuation de la poursuite, celle-ci participe aux opérations de saisie de la série n° 2_____, laquelle comporte sept poursuites de différents créanciers pour un total de 39'217 fr. 90 au 13 décembre 2019, intérêts et frais de poursuites compris.

d. L'Office a établi un procès-verbal de saisie le 13 décembre 2019, dont il ressort qu'il a saisi un véhicule [de la marque] D_____, estimé à 3'500 fr. Pour le surplus, l'Office se fait l'écho des déclarations du débiteur qui serait sans activité lucrative depuis 2012 et aurait vécu d'une contribution d'entretien de son ex-épouse jusqu'en juin 2019; il subsisterait depuis lors de travaux de jardinage effectués en U_____ (France) chez des amis; il logerait chez ses enfants ou chez des amis, son domicile officiel à Genève ne correspondant qu'à une adresse postale auprès d'un ami; il n'a pas de frais de logement et ne paie pas ses primes d'assurance maladie; il aurait fait une demande d'assistance à l'Hospice général. Une recherche bancaire auprès [des banques] E_____, F_____ actives sur le canton de Genève, G_____, H_____, I_____ et J_____ n'a rien donné. Ce procès-verbal a été établi sur la base de l'audition du débiteur qui a pu se tenir le 5 novembre 2019 après plusieurs tentatives de convocation.

A_____ a reçu le procès-verbal le 17 décembre 2019.

B. a. Par acte expédié le 6 janvier 2020, A_____ a formé une plainte contre ce procès-verbal auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance). Il concluait à ce qu'il soit constaté que le procès-verbal était incomplet, à ce que l'Office soit invité à procéder à des investigations plus poussées afin de déterminer la fortune et les revenus du débiteur et à ce que l'Office complète l'inventaire des biens du débiteur, notamment en y faisant figurer une part de copropriété sur la parcelle n° 3_____ de la commune de K_____ [GE].

En substance, le plaignant exposait savoir que le débiteur avait participé à la succession de son père, décédé en 2012, et avait reçu sa part de l'héritage en mai 2017, qui comprenait notamment la part de copropriété susmentionnée et des liquidités, le tout pour une valeur totale de l'ordre de 450'000 fr.

b. Sur la base de cette plainte, l'Office a repris ses investigations. Il en ressort les éléments suivants, obtenus au cours de deux auditions du débiteur, les 23 janvier et 27 février 2020 :

ba. B_____ expose ne plus avoir d'activité professionnelle rémunérée régulière depuis 2012.

Il a été marié à L_____, laquelle exploite une fiduciaire.

Ils ont un fils, M_____, né le _____ 2002.

Les conjoints se sont séparés en janvier 2016.

A teneur du jugement de divorce du 26 septembre 2016, entérinant un accord des parties, L_____ s'engageait à verser à B_____ une contribution à son entretien de 4'000 fr. par mois jusqu'au 31 décembre 2016. Compte tenu de la situation financière difficile persistante de son ex-mari, elle a accepté de lui verser encore une contribution de 2'500 fr. par mois jusqu'au 30 juin 2019.

Le jugement de divorce prévoyait également l'attribution de la garde de M_____ à sa mère et un large droit de visite à son père. Ce dernier était dispensé de contribuer à l'entretien de l'enfant jusqu'au 31 décembre 2016; ensuite, il s'était engagé à verser un montant mensuel de 600 fr. jusqu'à la majorité de l'enfant, voire jusqu'à la fin d'une formation professionnelle ou d'études.

Actuellement sans ressources, le débiteur allègue s'être inscrit auprès de l'Hospice général fin 2019.

Selon sa déclaration d'impôt 2018, il serait remarié.

bb. B_____ a touché des liquidités provenant de la succession de son père pour un total de 339'782 fr. 89.

Ce montant a été versé en deux fois : une avance d'hoirie de 50'000 fr. le 2 juin 2016 et le solde le 12 mai 2019 en 289'782 fr. 89 par le notaire chargé de la liquidation de la succession. Les montants ont été bonifiés sur le compte de la fiduciaire exploitée par son ex-épouse.

Le débiteur a donné les explications suivantes sur l'utilisation des sommes héritées de son père et produit un décompte ainsi qu'un classeur de pièces :

bba. L_____ a conservé l'avance d'hoirie de 50'000 fr. à titre de remboursement d'un prêt qu'elle lui avait consenti.

Elle a également conservé le solde de 289'182 fr. 89 sur le compte de sa fiduciaire, fonds avec lesquels elle aurait réglé des factures du débiteur et versé

régulièrement des liquidités à ce dernier. Il semble en effet que L_____ s'occupe encore de la gestion des finances de son ex-mari, malgré le divorce.

bbb. Elle aurait ainsi réglé toute une série de factures de son ex-mari, pour un total de 92'072 fr. 29 (cf. page 2 du décompte produit par le débiteur en tête de son classeur de pièces). Ces frais comportent l'achat en juin 2017 d'un véhicule [de la marque] N_____ en 30'000 fr., vraisemblablement revendu à un prix inconnu depuis lors, des taxes, assurances et frais d'entretien dudit véhicule (total 33'738 fr. 35), des primes d'assurance maladie et frais médicaux (total 12'893 fr. 85), des frais d'écolage de l'enfant des ex-conjoints (total 29'435 fr.), des frais de téléphonie (total 3'609 fr. 35), des factures d'achats de meubles et de vêtements (total 5'607 fr. 60) et des frais de voyages (total 6'788 fr. 14).

bbc. L'ex-épouse de B_____ aurait également réglé, grâce aux fonds provenant de l'héritage de son père des factures d'honoraires d'avocats, dont ceux de A_____ antérieurs à ceux en poursuite, pour un total de 32'791 fr. 65.

bbd. Finalement, le débiteur expose avoir dépensé le solde de son héritage, qui n'existe plus aujourd'hui.

Plus précisément, il prétend s'être vu remettre par son ex-épouse entre le 26 février 2016 et le 9 janvier 2019, en cash ou par virement sur un compte ouvert à son nom le 26 avril 2016 auprès de [la banque] I_____, un montant total de 283'500 fr. qu'il aurait dépensé. Ce montant proviendrait des avoirs de la succession de son père et des contributions d'entretien dues par son ex-épouse (cf. page 1 du décompte figurant en tête du classeur de pièces déposé par le débiteur).

B_____ explique avoir dépensé cet argent en voyages, restaurants et divers achats; il produit l'intégralité des extraits de son compte auprès de I_____ entre le 26 avril 2016 et le 31 décembre 2018 pour en justifier l'usage.

bbe. Sur la base des explications qui précèdent, le débiteur a établi un décompte global des fonds que lui devait L_____ (contribution d'entretien et fonds déposés auprès de la fiduciaire de son ex-épouse provenant de l'héritage de son père) et de leur utilisation, entre janvier 2016 et décembre 2018, dont le résumé est le suivant :

Crédit	Débit
Héritage 339'782.89 (versé c/o L_____)	Remboursement prêt à ex-épouse 50'000.-
Contribution d'entretien 2016 à 2018 108'000.-	Versmts à B_____ * 283'500.- (cash ou virement sur cpte I_____)
	Rglmt hono. avts B_____ * 32'791.65

		Rglmt factures B_____ *	92'072.29
		* par L_____	
TOTAL	397'782.89	TOTAL	408'363.94

bbf. Il ressort des décomptes de I_____ que les crédits proviennent de trois sources : des dépôts en espèces, trois versements de salaires et, surtout, des virements de L_____. Le total des crédits s'élève à 244'175 fr. 20 (montants crédités par mois entre avril 2016 et décembre 2018 : 3'500 fr., 4'000 fr., 13'500 fr., 3'500 fr., 7'000 fr., 8'021 fr. 85, 4'000 fr., 4'000 fr., 5'400 fr. 10, 0 fr., 1'384 fr. 30 (salaire), 1'384 fr. 30, (salaire), 1'384 fr. 30 (salaire), 10'000 fr., 20'000 fr., 30'000 fr., 25'000 fr., 0 fr., 9'000 fr., 15'000 fr., 6'000 fr. 35, 11'000 fr., 16'000 fr., 6'000 fr., 4'000 fr., 7'000 fr., 5'000 fr., 0 fr., 0 fr. 3'000 fr., 11'500 fr., 6'100 fr., 2'500 fr.).

bbg. L'utilisation de avoirs sur le compte I_____ par le biais d'une carte de débit permet de constater de nombreux achats dans divers commerces dont la plupart correspondent à des dépenses courantes.

bbh. Le décompte de I_____ permet également de constater des retraits en liquide réguliers : 4'000 fr. le 27 mai 2016, 5'000 fr. 6 juin 2016, 2'500 fr. le 29 juin 2016, 300 fr. le 29 juillet 2016, 1'000 fr. le 12 août 2016, 2'000 fr. le 26 août 2016, 200 fr. 27 septembre 2016, 100 fr. le 31 octobre 2016, 400 fr. le 25 novembre 2016, 1'000 fr. le 21 décembre 2016, 1'000 fr. le 27 décembre 2016, 200 fr. le 10 mars 2017, 200 fr. le 31 mars 2017, 200 fr. le 27 avril 2017, 200 fr. le 9 mai 2017, 200 fr. le 11 mai 2017, 400 fr. le 15 mai 2017, 400 fr. le 18 mai 2017, 500 fr. le 22 mai 2017, 500 fr. le 31 mai 2017, 200 fr. le 6 juin 2017, 200 fr. le 8 juin 2017, 200 fr. le 13 juin 2017, 3'000 fr. le 16 juin 2017, 400 fr. le 19 juin 2017, 400 fr. le 21 juin 2017, 400 fr. le 22 juin 2017, 200 fr. le 10 juillet 2017, 2000 fr. le 10 juillet 2017, 1'000 fr. le 17 juillet 2017, 300 fr. le 18 août 2017, 200 fr. le 28 août 2017, 200 fr. le 28 août 2017, 200 fr. le 4 septembre 2017, 200 fr. le 14 septembre 2017, 1'000 fr. le 15 septembre 2017, 600 fr. le 28 septembre 2017, 400 fr. le 3 octobre 2017, 200 fr. le 3 octobre 2017, 200 fr. le 12 octobre 2017, 200 fr. le 17 octobre 2017, 2'500 fr. le 8 novembre 2017, 200 fr. le 20 novembre 2017, 352 fr. 50 le 20 novembre 2017, 100 fr. le 24 novembre 2017, 100 fr. le 30 novembre 2017, 200 fr. le 4 décembre 2017, 200 fr. le 11 décembre 2017, 200 fr. le 13 décembre 2017, 200 fr. le 15 décembre 2017, 200 fr. le 15 décembre 2017, 40 fr. le 19 décembre 2017, 800 fr. le 21 décembre 2017, 300 fr. le 3 janvier 2018, 100 fr. le 9 janvier 2018, 200 fr. le 10 janvier 2018, 200 fr. le 16 janvier 2018, 100 fr. le 22 janvier 2018, 300 fr. le 6 février 2018, 300 fr. le 14 février 2018, 200 fr. le 20 février 2018, 1'000 fr. le 23 février 2018, 1'393 fr. 30 le 6 mars 2018, 300 fr. le 9 mars 2018, 300 fr. le 21 mars 2018,

100 fr. le 10 avril 2018, 200 fr. le 12 avril 2018, 239 fr. 90 le 12 avril 2018, 200 fr. le 17 avril 2018, 200 fr. le 24 avril 2018, 200 fr. le 26 avril 2018, 200 fr. le 25 mai 2018, 200 fr. le 22 mai 2018, 200 fr. le 17 mai 2018, 300 fr. le 27 juin 2018, 300 fr. le 25 juin 2018, 200 fr. le 15 mai 2018, 300 fr. le 4 septembre 2018, 100 fr. le 29 octobre 2018, 100 fr. le 16 octobre 2019, 234 fr. le 16 octobre 2018, 2'200 fr. le 13 novembre 2018, 100 fr. le 28 novembre 2018, 100 fr. le 3 décembre 2018 et 300 fr. le 3 janvier 2018, soit un total de l'ordre de 48'000 fr.

bbi. L'extrait du compte I_____ permet également de constater de nombreux et importants virements avec la mention "O_____ [GE], P_____ [centre commercial], CH", "Q_____ [GE], R_____ [GE]", "K_____, _____" ou "GENEVE, S_____ [centre commercial], CH" dont on ne comprend pas qui en est le bénéficiaire, ni la cause : au total, il s'agit d'un montant de l'ordre de 135'500 fr. qui a été viré du compte I_____ du débiteur à un titre et à une destination indéterminés (1'999 fr. 75 le 28 avril 2016, 2'424 fr. 20 le 287 juillet 2016, 2'199 fr. le 5 septembre 2016, 3'294 fr. le 18 septembre 2016, 4'390 fr. le 30 septembre 2016, 2'727 fr. 50 le 1^{er} novembre 2016, 2'598 fr. le 28 novembre 2016, 651 fr. le 5 décembre 2016, 2'708 fr. 75 le 28 décembre 2016, 583 fr. 50 le 6 mars 2017, 2'743 fr. 75 le 29 mai 2017, 1'421 fr. 55 le 14 juin 2017, 5'287 fr. 10 le 22 juin 2017, 5'562 fr. 50 le 19 juillet 2017, 5'542 fr. 50 le 20 juillet 2017, 5'547 fr. 50 le 21 juillet 2017, 5'567 fr. 50 le 24 juillet 2017, 5'181 fr. 75 le 31 août 2017, 4'612 fr. le 1^{er} septembre 2017, 4'604 fr. le 4 septembre 2017, 4'594 fr. le 5 septembre 2017, 2'538 fr. 80 le 2 octobre 2017, 2'309 fr. le 4 octobre 2017, 2'927 fr. 50 le 30 octobre 2017, 4'706 fr. le 1^{er} décembre 2017, 1'767 fr. 75 le 22 décembre 2017, 417 fr. 40 le 3 janvier 2018, 3'559 fr. 50 le 15 janvier 2018, 4'706 fr. le 29 janvier 2018, 4'054 fr. 75 le 13 février 2018, 580 fr. 75 le 15 février 2018, 4'999 fr. 75 le 26 février 2018, 4'145 fr. 75 le 29 mars 2018, 241 fr. 10 le 23 avril 2018, 2'672 fr. 60 le 28 juin 2018, 4'061 fr. 75 le 4 juin 2018, 2'499 fr. 25 le 6 septembre 2018, 4'800 fr. le 30 octobre 2018, 4'999 fr. 55 le 15 octobre 2019, 2'999 fr. 55 le 3 décembre 2018, 2'399 fr. 75 le 12 décembre 2018).

bbj. Certains mois, le compte auprès de I_____ ne subit que très peu de mouvements (octobre 2016, janvier, février 2017, août 2018).

bc. Toujours dans le cadre de la succession de son père, B_____ est devenu copropriétaire à raison de 18/48^{ème} de la parcelle 3_____ de la commune de K_____. Elle consiste en un terrain agricole de 4'743 m². Le débiteur en est nu propriétaire en raison d'un droit d'usufruit concédé à sa belle-mère, T_____. L'Office a estimé la valeur fiscale de la part de copropriété du débiteur à 128'297 fr. 25 en se fondant sur l'estimation fiscale 2018 de la part de T_____, évaluée à 342'126 fr. par le fisc valaisan.

Sur cette parcelle ont été édifiées douze constructions et constitués quatre dépôts illicites à enlever. L'Office des autorisations de construire a rendu le 23 janvier

2020 une décision ordonnant la remise en état de la parcelle impliquant la destruction et l'enlèvement de toutes les constructions et dépôts, ainsi que la reconstitution du sol en vue d'une exploitation agricole. L'une ou l'autre des constructions pouvait cas échéant faire l'objet d'une demande de régularisation.

L'Office a considéré que la réalisation de la part de copropriété de B_____ serait certainement vouée à l'échec et conduirait à un non-lieu de vente. En effet, seul un exploitant agricole pouvait être autorisé à l'acquérir. Ainsi, même le créancier A_____ ne pourrait s'en porter acquéreur par compensation, ce qui était également impossible du fait que plusieurs créanciers participaient à la saisie. En tout état, hormis les autres copropriétaires, aucun acheteur ne serait intéressé par une part de copropriété – d'autant plus que les copropriétaires devraient assumer à brève échéance des frais importants de remise en état – et une vente n'atteindrait pas un montant suffisant pour couvrir les frais de réalisation que l'Office estimait à 10'500 fr. en frais d'huissier et de vente. L'Office annonçait donc qu'il renonçait à saisir cette part de copropriété.

c. A_____ a persisté dans ses conclusions, nonobstant les explications de l'Office, considérant que les investigations n'avaient pas été suffisantes et qu'il était inconcevable qu'un bien immobilier d'une valeur fiscale de plus 100'000 fr. ne puisse générer un prix de vente suffisant à couvrir les frais de réalisation. Il se proposait également de racheter la part de copropriété cas échéant.

d. Le seul autre créancier à avoir déposé des observations, [la commune de] C_____ [VD] , soutenait les conclusions du plaignant.

e. La Chambre de surveillance a informé les parties le 4 mai 2020 qu'elle gardait la cause à juger.

EN DROIT

1. Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.
2. Dans un premier grief, le plaignant considère que l'Office a insuffisamment investigué la situation du débiteur qui a bénéficié d'une importante somme dans le partage de la succession de son père et devait encore disposer d'actifs en provenant.

2.1 Bien qu'à teneur de l'art. 91 al. 1 LP, le débiteur soit tenu d'indiquer tous les biens qui lui appartiennent, même ceux qui ne sont pas en sa possession, l'Office doit adopter un comportement actif et une position critique dans l'exécution de la saisie, de sorte qu'il ne peut s'en remettre, sans les vérifier, aux seules déclarations du débiteur quant à ses biens et revenus. Afin de pourvoir au meilleur désintéressement possible des créanciers, l'Office doit procéder avec diligence, autorité et souci de découvrir les droits patrimoniaux du poursuivi. Il est doté à cette fin de pouvoirs d'investigation et de coercition étendus. Il doit donc interroger le poursuivi sur la composition de son patrimoine, sans se contenter de vagues indications données par ce dernier, ni se borner à enregistrer ses déclarations. Il doit les vérifier en exigeant, et en obtenant, les justificatifs correspondants (arrêt du Tribunal fédéral 7B.212/2002 du 27 novembre 2002; GILLIERON, Commentaire de la LP, n° 12 et ss ad art. 91 LP).

2.2.1 En l'espèce, l'Office s'est penché à trois reprises sur la situation de B_____. La première fois, il n'a rien trouvé, essentiellement à cause de l'absence totale de collaboration du débiteur et nonobstant quelques démarches d'investigation telle qu'une recherche bancaire. Suite à la plainte et des pistes fournies par le créancier plaignant, l'Office a pu obtenir plus d'informations financières et, s'agissant de l'immeuble, des données partiellement erronées, qui ont impliqué de nouvelles investigations. Si, s'agissant du bien immobilier, l'information est désormais complète, sous réserve de sa valeur, l'analyse des données financières fournies par le débiteur permet de douter qu'il a donné toutes les indications pertinentes sur le sort des fonds provenant de la succession de son père.

2.2.2 Il ressort du décompte du débiteur qu'entre janvier 2016 et décembre 2018 il a perçu des contributions d'entretien de son ex-épouse et touché le solde de l'héritage de son père après déduction du montant de 50'000 fr. retenu par L_____ à titre de remboursement d'un prêt. C'est ainsi d'un montant de 397'782 fr. (108'000 fr. + 339'782 fr. – 50'000 fr.) qu'il a bénéficié pour assumer son train de vie entre janvier 2016 et décembre 2018, soit 11'050 fr. par mois, toutes dépenses confondues (y c. celles réglées par son ex-épouse). Ce montant n'est pas négligeable si l'on tient compte du fait que le débiteur ne paie pas de loyer, ni d'impôts sur le revenu, ni la contribution d'entretien de son fils. Le débiteur n'explique qu'en quelques mots comment il aurait dilapidé cet argent, sans toutefois le justifier. Or, à l'aide de tels montants, sur une aussi courte période, il est possible de vivre très bien tout en économisant.

Si le débiteur a effectivement dépensé ce montant, il a dû utiliser d'autres canaux que le compte I_____ et les paiements à des tiers effectués par son ex-épouse. En effet, les mouvements sur le compte bancaire ne correspondent pas à un tel train de vie. En outre, la majeure partie des paiements effectués par son ex-épouse correspondent à des dépenses courantes fixes ou à de gros créanciers ponctuels (téléphone, assurance maladie, frais médicaux, voiture, écolage de leur fils, frais

d'avocats). L'existence d'autres canaux financiers peut d'ailleurs également être déduite du constat que pendant certaines périodes, le compte I_____ ne documente quasiment aucun mouvement ce qui implique que les flux d'argent nécessaires aux besoins courants du débiteur se déroulent sur un ou d'autres comptes.

Toujours dans le même ordre d'idées, si les retraits en liquide du compte I_____ ne sont pas importants – hormis pendant une courte période au début de 2016 (*supra* B.bbh) – et peuvent être justifiés par des dépenses courantes, les débits pour un total de 135'500 fr. mentionnés *supra* sous lettre B.bbi *supra* sont nettement plus opaques et peuvent très bien illustrer des virements sur d'autres comptes du débiteur dont il n'a pas parlé et sur lesquels il aurait pu, par hypothèse, parquer des économies, constitutives de biens saisissables.

2.3 En l'occurrence, l'Office s'est satisfait d'un décompte du débiteur dont la conception est certes correcte, mais qui n'explique en rien l'utilisation de l'essentiel des sommes qui lui ont été remises par L_____. Les extraits du compte I_____ ne permettent pas d'obtenir une image plus claire de l'usage de ces fonds issus de l'héritage de son père en raison de virements importants inexpliqués.

Des informations complémentaires à cet égard peuvent être obtenues tant auprès du débiteur, que de I_____, ainsi que de L_____ et l'Office sera invité à compléter son enquête en ce sens.

- 3.** Dans un deuxième grief, le plaignant conteste la position adoptée par l'Office qui considère que le bien immobilier du débiteur est insaisissable faute de valeur suffisante de réalisation.

3.1 A teneur de l'article 92 al. 2 LP, ne sont pas saisissables les objets pour lesquels il y a lieu d'admettre d'emblée que le produit de leur réalisation excéderait de si peu le montant des frais que leur saisie ne se justifie pas. Ils sont toutefois mentionnés avec leur valeur estimative dans le procès-verbal de saisie.

L'évaluation du produit de réalisation lorsqu'elle aura lieu aux enchères est aléatoire et certains frais dépendent du prix de vente. La comparaison des frais et du prix de réalisation est donc malaisée. L'Office est tenu d'indiquer dans le procès-verbal de saisie le montant de ses estimations pour ces deux postes, lesquels peuvent être contestés par la voie de la plainte, de même que la décision de ne pas saisir un objet en raison de sa valeur insuffisante (OCHSNER, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 190 et ss ad art. 92 LP).

3.2 En l'espèce, l'Office a annoncé qu'il retiendrait, dans le procès-verbal de saisie, une estimation de la part de copropriété du débiteur à 128'297 fr. 25 fr. en se fondant sur l'estimation fiscale de la part de T_____, évaluée à 342'126 fr., vraisemblablement en appliquant une règle de trois, compte tenu du fait que

débiteur détiendrait $18/48^{\text{ème}}$ du bien et sa belle-mère 100 % du bien ($X = 18 \times 342'126 \text{ fr.} / 48$). Or, ce calcul est fondé sur la prémisse erronée que la belle-mère serait propriétaire de 100 % du bien, ce qui paraît difficile si le débiteur en est copropriétaire à hauteur de $18/48^{\text{ème}}$. Par ailleurs, la part de copropriété de T_____ est en réalité inconnue – si tant est qu'elle en ait une – et une règle de trois est par conséquent impossible. Finalement, l'estimation fiscale valaisanne n'est pas claire en ce sens que l'on ne sait pas si elle ne s'applique qu'à la part de copropriété de la belle-mère – si elle en a une – ou si elle concerne uniquement ou englobe également l'usufruit sur l'ensemble du bien. Finalement, il est de notoriété que les estimations fiscales sont souvent sous-évaluées et il est difficile de se fier uniquement sur cette estimation pour déterminer la valeur vénale d'un bien. L'évaluation effectuée par l'Office n'est par conséquent pas suffisamment fiable pour permettre une comparaison avec les coûts de réalisation. En revanche, quelle que soit la valeur du bien en question, dans la mesure où elle ne s'écarte pas trop des quelques centaines de milliers de francs évoqués jusqu'ici, il faut admettre avec l'Office que les chances d'aboutir à une vente aux enchères à un prix sensiblement supérieur aux coûts de son organisation, de l'ordre de 10'500 fr., sont minces, voire inexistantes. Les motifs invoqués à cet égard sont convaincants, soit : le fait que la réalisation ne porterait que sur une part de copropriété minoritaire et non sur l'entier du bien; la nature agricole du bien qui en limite le cercle des acquéreurs potentiels; les importants frais de remise en état du terrain qui seront à brève échéance à charge du futur acquéreur. Si chacun de ces handicaps à la vente est déjà un obstacle majeur à la réalisation du bien, leur cumul rend illusoire une issue favorable d'une vente aux enchères.

La Chambre de surveillance estime par conséquent à ce stade que la décision annoncée de l'Office de considérer insaisissable la part de copropriété n'est pas inadéquate. Il devra toutefois faire figurer dans le nouveau procès-verbal une évaluation fiable.

4. En conclusion, la Chambre de surveillance annulera le procès-verbal de saisie du 13 décembre 2019, série n° 2_____, et invitera l'Office à compléter ses investigations et constatations dans le sens des considérants, puis à établir un nouveau procès-verbal de saisie comprenant l'intégralité des biens du débiteur qu'il aura pu découvrir, une estimation du bien immobilier du débiteur affinée, ainsi que la décision motivée de renoncer à sa saisie en application de l'article 92 al. 2 LP.
5. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte du 6 janvier 2020 de A_____ contre le procès-verbal de saisie du 13 décembre 2019, série n° 2_____.

Au fond :

L'annule et invite l'Office à établir un nouveau procès-verbal après investigations complémentaires au sens des considérants.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

La greffière :

Jean REYMOND

Véronique AMAUDRY-
PISCETTA

Voie de recours :

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 Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 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). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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).

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.