



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4227/2022-CS

DCSO/583/22

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU MERCREDI 21 DECEMBRE 2022**

Plainte 17 LP (A/4227/2022-CS) formée en date du 12 décembre 2022 par A\_\_\_\_\_,  
élisant domicile en l'étude de Me Laurent Strawson, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- A\_\_\_\_\_  
c/o Me STRAWSON Laurent  
Rue De-Beaumont 3  
Case postale 24  
1211 Genève 12.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

Attendu, **EN FAIT**, que la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1 \_\_\_\_\_ a été engagée par la [banque] B \_\_\_\_\_ à l'encontre de A \_\_\_\_\_;

Qu'elle tend à la réalisation de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section C \_\_\_\_\_, sise chemin 3 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève;

Que la vente a été requise le 1<sup>er</sup> juillet 2022 par B \_\_\_\_\_;

Que, par courrier daté du 1<sup>er</sup> novembre 2022 et adressé sous pli recommandé le même jour à A \_\_\_\_\_, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) l'a informé de sa décision, fondée sur un rapport d'expertise, d'estimer à 3'390'000 fr. la valeur de l'immeuble à réaliser;

Que ce courrier n'a pu être remis en mains propres à A \_\_\_\_\_; qu'un avis l'invitant à le retirer au bureau de poste dans le délai de garde, soit jusqu'au 10 novembre 2022, a dès lors été déposé le 2 novembre 2022 dans sa boîte aux lettres; qu'il n'a toutefois pas retiré dans le délai fixé le courrier qui lui était adressé, de telle sorte que celui-ci a été retourné à l'Office le 12 novembre 2022;

Que, par courrier adressé par pli simple le 5 décembre 2022 à A \_\_\_\_\_, l'Office lui a remis une copie du courrier qu'il lui avait adressé le 1<sup>er</sup> novembre 2022.

Que, par courrier de son conseil adressé le 12 décembre 2022 à la Chambre de surveillance, le poursuivi a requis une nouvelle expertise de l'immeuble, en application de l'art. 9 al. 2 ORFI;

Qu'il a expliqué, sans plus de précision et sans produire aucun justificatif, avoir été *"absent de Genève au mois de novembre 2022, ayant dû se rendre aux Etats-Unis en raison d'un décès survenu dans sa famille"* et n'avoir pris connaissance de la décision d'estimation du 1<sup>er</sup> novembre 2022 qu'à réception du courrier de l'Office du 5 décembre 2022;

Que des observations n'ont pas été requises;

Considérant, **EN DROIT**, qu'aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts;

Que les délais déclenchés par une communication courent dès le lendemain de celle-ci (art. 142 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 31 LP);

Que le délai est respecté si l'acte est remis au plus tard le dernier jour du délai soit à l'autorité compétente soit à l'attention de cette dernière à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 143 al. 1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 31 LP);

Que, selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, applicable par renvoi de l'art. 31 LP, un acte communiqué par envoi recommandé est réputé notifié lorsqu'il n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification;

Qu'en l'espèce le requérant, qui se savait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier litigieuse et devait avoir été informé du dépôt de la réquisition de vente (art. 155 al. 2 LP), devait s'attendre à recevoir des communications de l'Office relatives à la procédure de réalisation, et notamment la décision d'estimation prévue par l'art. 99 ORFI;

Que la présomption de notification au terme du délai de garde de sept jours prévue par l'art. 138 al. 3 let. a CPC lui est donc applicable;

Que la décision d'estimation du 1<sup>er</sup> novembre 2022 est ainsi réputée lui avoir été notifiée le 10 novembre 2022; que la communication à titre d'information d'une copie de cette décision par courrier ultérieur du 5 décembre 2022 ne saurait à cet égard être considérée comme une nouvelle notification, faisant courir un nouveau délai;

Que le délai de dix jours prévu par l'art. 9 al. 2 ORFI pour solliciter une nouvelle expertise a en conséquence expiré le lundi 21 novembre 2022, sans avoir été utilisé;

Qu'il en résulte que la requête de seconde expertise formée le 12 décembre 2022 est tardive, ce qui entraîne en principe son irrecevabilité;

Que le délai prévu par l'art. 9 al. 2 ORFI pour solliciter une nouvelle expertise peut cela étant, sur requête motivée déposée auprès de l'autorité de surveillance dans un délai de dix jours à compter de la disparition de l'empêchement, être restitué aux conditions de l'art. 33 al. 4 LP, soit lorsque le débiteur a été empêché sans sa faute d'agir en temps utile et que l'acte omis est accompli dans un délai égal au délai échu, courant à compter de la disparition de l'empêchement; que, pour qu'un empêchement non fautif puisse être retenu, il faut que la partie n'ayant pas respecté le délai se soit trouvée, de manière imprévue et sans aucune faute de sa part, dans l'impossibilité non seulement d'accomplir elle-même l'acte omis mais également de mandater une tierce personne à cette fin (ATF 112 V 255 consid. 2a; 119 II 86 consid. 2a; RUSSENBERGER/MINET, in *KuKo SchKG*, 2<sup>ème</sup> édition, 2014, n° 22 ad art. 33 LP; NORDMANN, in *BK SchKG I*, n° 11 ad art. 33 LP). Que tel sera le cas, par exemple, en cas d'accident, de maladie grave et soudaine, de service militaire, de faux renseignement donné par l'autorité ou encore d'erreur de transmission (NORDMANN, op. cit., n° 11 ad art. 33 LP et références citées; ERARD, in *CR LP*, 2005, n° 22 ad art. 33 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_231/2012 du 21 mai 2012 consid. 2);

Qu'en l'espèce, et pour autant que le courrier adressé à la Chambre de surveillance le 12 décembre 2022 par le conseil du requérant doive être interprété comme comportant une demande de restitution de délai, elle serait insuffisamment motivée; qu'en effet le requérant n'y donne aucune précision sur les dates de début et de fin de l'empêchement allégué et ne produit aucune pièce en attestant;

Qu'en tout état le motif allégué par le requérant – un déplacement aux Etats-Unis pour des raisons familiales – ne saurait être considéré comme un empêchement

d'agir au sens strict de l'art. 33 al. 4 LP; que l'on ne discerne pas en effet ce qui aurait empêché le requérant, qui se savait faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, de prendre les mesures organisationnelles utiles pour que son courrier soit relevé en son absence et que son contenu lui soit communiqué, ce qui lui aurait permis de mandater en temps utile un représentant pouvant agir à sa place;

Que l'éventuelle requête de restitution de délai formée par le requérant doit donc être rejetée, avec pour conséquence que la requête de seconde expertise sera déclarée irrecevable;

Que la procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare irrecevable la requête de seconde expertise formée le 12 décembre 2022 par A\_\_\_\_\_ dans la poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

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.*