

Circulaire no B 2

aux offices des poursuites et aux offices des faillites du canton de Berne

Estimation des immeubles dans la poursuite par voie de saisie ; avances de frais

Afin d'assurer une pratique aussi uniforme que possible en ce qui concerne la saisie et l'estimation des immeubles ainsi que l'avance des frais y relative dans le cadre de la poursuite par voie de saisie (art. 68, al. 1. Art. 97, al. 1 LP, art. 8 ss ORI), l'autorité cantonale de surveillance édicte les directives suivantes:

1. Estimation

Dans tous les cas où un immeuble doit être saisi, l'office des poursuites doit procéder à une estimation sérieuse de l'objet en question (art. 97, al. 1 LP) Le résultat sera mentionné dans le procès-verbal de saisie. L'indication d'un montant « pour mémoire » est inadmissible.

2. Procédure à suivre: règle générale

Lors de la saisie, l'office des poursuites procédera en principe lui-même à l'estimation (art. 8 ORI). Il devra déterminer la valeur vénale de l'immeuble et de ses accessoires (art. 9, al. 1 ORI). Le montant devra être inscrit au procès-verbal de saisie. Doit également y être inscrit le montant total des charges telles qu'elles ressortent du registre foncier. Comme valeur d'estimation, il convient de reporter dans la colonne correspondante la valeur approximative qui sera à disposition du créancier saisissant (ATF 91 III 60 consid. 1, p. 62 ss). Les droits de gage qui priment les droits du créancier saisissant ou gagiste doivent être déduits de la valeur vénale estimée. La mention suivante doit être portée dans la colonne « Remarques » :

*«**Mention:** il est pris en compte le montant approximatif auquel le créancier saisissant ou gagiste peut s'attendre après déduction des droits antérieurs de la valeur vénale telle qu'estimée».*

En outre, il y sera mentionné que chaque intéressé a le droit d'exiger, moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par un expert (art. 9, al. 2 ORI). Avant de procéder à la réalisation, l'office des poursuites chargera d'office un expert d'effectuer une estimation s'il considère qu'une telle mesure est encore nécessaire à ce stade.

3. Exceptions

L'office des poursuites peut s'écarter de la procédure modèle décrite sous le ch. 2 dans les cas suivants:

- a) lorsque l'estimation de l'objet requiert des connaissances qui excèdent celles de l'office, ce qui peut se produire par exemple en présence d'un droit de superficie, d'une fabrique ou d'un



restaurant ;

- b) lorsque dans une même procédure un grand nombre d'immeubles doivent être saisis, qui, d'après les documents à disposition de l'office, ne suffiront vraisemblablement pas à désintéresser le créancier poursuivant (principe de la couverture; art. 126 LP, art. 53 ss ORI), et dont la gérance occasionne à l'office un travail administratif important.

Dans ces cas, il y a lieu de faire estimer les objets par un expert avant de les saisir. Les frais de l'estimation seront avancés par les créanciers. Dans la situation relevée sous let. b), les frais de gérance devront également être avancés si un créancier persiste à requérir la saisie malgré une estimation défavorable.

4. Conseils pour procéder à l'estimation

- rechercher s'il existe déjà une estimation de l'immeuble en cause ; une telle estimation peut en effet avoir déjà eu lieu auparavant, en particulier sur l'initiative d'une banque ou d'un privé ;
- vérifier si l'objet lui-même ou un immeuble voisin a été récemment vendu ou mis aux enchères publiques et, le cas échéant, à quel prix ;
- s'enquérir de la charge fiscale et des éventuelles charges de droit public ;
- demander à la commune le prix du terrain lorsqu'il s'agit d'une parcelle non bâtie.

5. Renonciation à saisir un immeuble

S'il s'avère qu'un immeuble est manifestement grevé au-delà de sa valeur, il y a lieu de renoncer à le saisir (art. 127 LP). La renonciation et les raisons ayant présidé à cette décision doivent être indiquées dans le procès-verbal de saisie. L'office informera tout de suite les créanciers de son intention de renoncer à saisir un immeuble, et non pas seulement une fois que le délai pour participer à la saisie est écoulé.

Le créancier qui persiste à vouloir faire saisir l'immeuble en question devra avancer les frais de l'estimation, y compris ceux occasionnés par le recours éventuel à un expert, ainsi que ceux de la saisie elle-même.

Cette circulaire est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

(modifiée du point de vue rédactionnel au 1^{er} juillet 2020)