

BGer 5A_421/2018 vom 13. November 2018

Bundesgericht, 2018-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_421_2018

FR: TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018

IT: TF 5A_421/2018 del 13 novembre 2018

Erwägungen

E. 1.1

Déposé dans le délai légal (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF ; ATF 133 III 350 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF , en relation avec l' art. 9 ORFI) par une autorité de surveillance ayant statué en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le présent recours est en principe ouvert, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF); les recourants, qui ont succombé devant la juridiction précédente, ont qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

E. 1.2

Bien que les recourants prennent des conclusions principales et subsidiaires, on comprend de leur motivation qu'ils entendent en réalité uniquement conclure à ce que l'arrêt attaqué soit annulé et la cause renvoyée à l'autorité de surveillance pour qu'elle ordonne une nouvelle expertise et procède à une nouvelle estimation sur cette base.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). La partie recourante doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux ainsi que celle de dispositions de droit cantonal, que si le grief a été invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF). Cette disposition reprend le principe d'allégation selon lequel l'acte de recours doit, sous peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés et démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation; de même, le recourant doit citer les dispositions du droit cantonal dont il se prévaut et démontrer en quoi ces dispositions auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 142 II 369 consid. 2.1).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); il tient compte des faits figurant dans les autres décisions du dossier dans la mesure où ces faits ont été repris au moins implicitement par l'arrêt attaqué (arrêt 4A_689/2015 du 16 juin 2016 consid. 2.2; sous l'OJ: cf. ATF 129 IV 246 consid. 1). Conformément à ce principe, les faits résumés ci-dessus intègrent aussi des éléments figurant dans la décision de l'autorité de surveillance du 31 août 2017 suite à la plainte des recourants du 30 mars

2017 (cf.

supra B.b.a).

E. 3

, ne tenait pas compte d'un taux de vétusté et avait été établie sans visite des locaux; deuxièmement, elle se fondait sur des présupposés non réalisés, à savoir " des bâtiments vides de locataires et une répartition de la parcelle en propriétés individuelles avec des aménagements extérieurs en relation avec la surface de plancher "; troisièmement, elle ne tenait pas compte des restrictions de la LDTR; quatrièmement, le taux de capitalisation était sensiblement plus élevé que celui retenu par les deux experts.

Enfin, tenant compte des arguments des recourants, l'autorité de surveillance a exposé que les deux experts avaient différencié les bâtiments contenant un seul ou deux logements.

E. 4

Les recourants se plaignent de la violation de leur droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.). Tout en opposant à l'autorité de surveillance d'avoir passé sous silence leur argumentation à obtenir une seconde expertise au sens de l' art. 9 al. 2 ORFI , alors qu'ils en ont précisément obtenu une dans la décision attaquée, ils reprochent à cette autorité de ne pas s'être prononcée sur la qualification des rapports d'expertise et de n'avoir pas examiné la possibilité d'ordonner une nouvelle expertise.

E. 4.1

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1 et les références).

E. 4.2

En l'espèce, on comprend de la décision attaquée que l'autorité de surveillance a considéré que les conditions d'une nouvelle expertise étaient remplies puis a fixé le montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser. Il suit de là que la décision, dont on comprend parfaitement les motifs, ne porte manifestement pas atteinte au droit d'être entendu des recourants.

E. 5

Les recourants se plaignent de la violation de l' art. 9 al. 2 ORFI . Ils soutiennent qu'ils ont été privés de leur droit à une seconde expertise.

E. 5.1

A l'appui de leur grief, les recourants prétendent que les rapports datés du 20 septembre 2015 du premier expert, sur la base desquels l'office a procédé à l'avis de vente le 17 mars 2017, ne peuvent pas être qualifiés de première expertise au sens de l' art. 9 al. 1 ORFI au motif que, suite à leur plainte du 30 mars 2017, l'autorité de surveillance a rendu une décision dans laquelle elle a retenu que la communication à leur endroit desdits rapports d'expertise n'avait pas pu être établie. Ils relèvent aussi que cette autorité a constaté un

retard incompréhensible et inadmissible entre la première expertise et la date de la vente, ce qui a, selon eux, pour conséquence qu'il faut considérer celle-ci comme dépassée.

E. 5.2.1

Dans la poursuite en réalisation de gage, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur, l'office demande un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser et il ordonne l'estimation de celui-ci (art. 99 al. 1 et 9 al. 1 ORFI). Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente (art. 20 ORFI), l'office la communique au créancier qui requiert la vente, ainsi qu'au débiteur et au tiers propriétaire, en y joignant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts (art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI). Le droit d'exiger une nouvelle estimation par un expert est soumis à la fourniture préalable d'une avance de frais (art. 9 al. 2 ORFI); en revanche, il peut être exercé sans présenter de motivation particulière et sa mise en oeuvre ne peut pas être refusée au motif que l'autorité de surveillance se livrerait à un contrôle de l'estimation de l'office (arrêt 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1). Ainsi, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP , art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI); il 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 pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI ; arrêts 5A_672/2018 précité consid. 3.1.2; 5A_854/2010 du 3 mai 2011 consid. 3.2). 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 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2).

E. 5.2.2

Bien que la nouvelle estimation doive être requise dans le délai de plainte (art. 17 al. 2 LP), il ne s'agit pas d'une plainte au sens strict. Une telle requête ne vise précisément pas à faire vérifier l'estimation effectuée par l'office ou par un expert; l'autorité de surveillance n'a pas le pouvoir de revoir cette estimation, raison pour laquelle elle doit traiter les critiques adressées contre l'estimation de l'office comme une requête de nouvelle estimation (arrêts 5A_639/2013 du 21 janvier 2014 consid. 2.2; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1 et les références). L'autorité de surveillance tient en revanche compte du fait qu'il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents, même entre experts (ATF 131 III 136 consid. 3.2.1; ZOPFI,

in Commentaire ORFI, 2012, n° 9 ad art. 9 ORFI). Dans la mesure où le requérant doit respecter ce délai pour sauvegarder son droit, il n'en demeure pas moins que les règles sur les délais prévues dans la LP, notamment l' art. 33 al. 4 LP sur la restitution, s'appliquent.

E. 5.3

En l'espèce, les recourants se méprennent sur l'objet de la décision rendue le 31 août 2017. Celui-ci n'était pas l'estimation en tant que telle, qu'il aurait fallu par hypothèse annuler,

mais la communication défailante de cette estimation, constitutive d'une violation du droit d'être entendu. L'autorité de surveillance n'a alors que réparé le vice en considérant que la requête de nouvelle expertise au sens de l' art. 99 al. 2 ORFI était recevable malgré l'échéance du délai de plainte. Quant à la constatation du retard injustifié, il n'avait pas non plus pour objet de remettre en cause l'estimation de l'office mais uniquement d'informer le Préposé d'une éventuelle responsabilité de l'Etat.

A cela s'ajoute que les recourants ne pouvaient ignorer déjà lors du prononcé de cette première décision, contre laquelle ils n'ont pas recouru, puis de l'ordonnance d'avance de frais qui leur a été demandée, dont le versement est un préalable nécessaire à la mise en oeuvre de l'expertise, que l'expertise en question était bien nouvelle au sens des art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI.

Il suit de là que le grief de violation de l' art. 9 al. 2 ORFI doit être rejeté.

E. 6

Les recourants se plaignent ensuite de la violation des art. 97 LP et 9 ORFI.

E. 6.1

Selon eux, l'estimation faite par l'autorité de surveillance ne correspond pas à la valeur vénale des biens lorsque les bâtiments ne comportent qu'un logement au motif qu'elle tient compte de la valeur de rendement. Par ailleurs, ils soutiennent que c'est à tort que l'autorité de surveillance a considéré que l'expertise qu'ils avaient eux-mêmes présentée n'aurait pas pris en compte les contraintes de la LDTR. Ils affirment que, pour la parcelle n° 3175, la nouvelle expertise souffre d'une erreur manifeste, en tant que cette parcelle comporte quatre bâtiments, dont trois sont des maisons individuelles, mais que ce n'est toutefois pas la parcelle mais le bâtiment qui est soumis à la LDTR. Ils concluent que l'expert aurait donc dû appliquer trois fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement aux maisons individuelles. Enfin, ils disent au sujet de la parcelle n° 3629 que la division de la maison individuelle qui y est sise en deux logements est illégale, si bien que le bâtiment n'a jamais été soumis à la LDTR et que l'expert aurait dû arrêter la valeur vénale de cette parcelle correspondant à la moyenne de trois fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement.

E. 6.2.1

Comme dit précédemment (cf.

supra consid. 5.2), dans une poursuite en réalisation de gage, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur notamment, l'office ordonne l'estimation de l'immeuble. Celle-ci doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires (cf. art. 99 al. 1

cum

art. 9 al. 1 ORFI). Dans le délai de plainte, chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2

cum 99 al. 2 ORFI), soit définitivement, car il s'agit là de questions d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une surexpertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué

lui-même la première estimation (arrêt 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.3.3). Cette règle vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (ATF 120 III 135 consid. 2; arrêt 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et les autres références). Pour sa part, le Tribunal fédéral vérifie seulement si l'autorité cantonale de surveillance a respecté la procédure prévue et si elle n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose. Une telle hypothèse est réalisée lorsqu'elle a pris des critères en considération qui n'auraient pas dû jouer de rôle, ou si au contraire, elle a ignoré des circonstances pertinentes (ATF 134 III 42 consid. 3 et les références; arrêts 5A_672/2018 précité consid. 3.1.1; 5A_692/2017 du 19 mai 2018 consid. 2.1). A cet égard, il est rappelé que, comme en matière technique, l'autorité de surveillance s'en remet en principe à l'avis des experts. Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b).

E. 6.2.2

L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être " la plus élevée possible ". Elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable (ATF 129 III 595 consid. 3.1; arrêt 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3). Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3 et les références). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.1). En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles. Il n'en demeure pas moins qu'une des méthodes reconnues et répandues pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 précité; arrêt 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3). Le Tribunal fédéral a récemment considéré qu'une autorité de surveillance n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en estimant la valeur vénale d'un immeuble sur lequel était sise une maison familiale individuelle sur la base d'une expertise qui pondérait la valeur réelle et la valeur de rendement (arrêt 5A_692/2017 précité consid. 4.2.1).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a donc qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint. La fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie où elle fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et vise à informer les créanciers sur l'issue probable de l'exécution (art. 112 al. 1 LP) est sans portée (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3; arrêt 5A_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1).

E. 6.3

En l'espèce, les recourants ne font qu'opposer leur propre point de vue, fondé sur une expertise privée, à l'estimation retenue par l'autorité de surveillance sur la base des deux expertises concordantes sur la méthode à appliquer. Cette critique est manifestement insuffisante pour démontrer un excès du pouvoir d'appréciation de cette autorité, d'autant

que les recourants ne chiffrent même pas clairement le montant qu'ils estimeraient correct. Par ailleurs, leur principal argument revient à dire que c'est le caractère individuel des maisons sises sur les parcelles que les expertises auraient méconnu. Or, au contraire, lorsque les bâtiments étaient séparés en plusieurs appartements, les experts ont accordé une importance plus grande à la valeur de rendement. En particulier, pour la parcelle n° 3631, comprenant deux bâtiments abritant chacun un seul logement, les expertises ont toutes deux retenu une moyenne arithmétique de trois fois la valeur intrinsèque et d'une fois seulement la valeur de rendement. Les autres considérations des recourants sur l'état du marché ne reposent que sur des suppositions non démontrées.

Pour le reste, le fait que l'expertise privée des recourants prenne ou non en compte les restrictions imposées par la LDTR n'est qu'un des éléments que l'autorité de surveillance a mis en lumière pour juger que cette expertise ne permettait pas de retenir une autre valeur vénale des immeubles. Enfin, la critique des recourants sur l'application de cette loi cantonale pour déterminer la valeur des immeubles est purement appellatoire, partant irrecevable (cf.

supra consid. 2.1).

Il suit de là que le grief de violation des art. 97 LP et 9 al. 2 ORFI doit être rejeté, pour autant que recevable.

E. 7

En résumé, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Celui-ci étant d'emblée voué à l'échec, la requête d'assistance judiciaire des recourants doit être rejetée (art. 64 al. 1 LTF). Les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 66 al. 1 LTF). La partie intimée n'ayant pas été invitée à répondre au fond, aucuns dépens ne lui sont dus (art. 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.