

# **BGer 7B.118/2006 vom 7. November 2006**

Bundesgericht, 2006-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.118\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.118_2006)

FR: TF 7B.118/2006 du 7 novembre 2006

IT: TF 7B.118/2006 del 7 novembre 2006

## **Regeste**

nouvelle expertise | Droit des poursuites et faillites

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les autorités cantonales de surveillance statuent en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 dernière phrase ORFI, applicable à l'estimation dans la saisie et, par renvoi de l'art. 99 al. 2 de la même ordonnance, à l'estimation dans la réalisation du gage). En cette matière, dès lors qu'il s'agit d'une question d'appréciation, le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a violé des règles fédérales de procédure, a abusé de son pouvoir d'appréciation ou l'a excédé ( ATF 120 III 79 consid. 1 et les références; P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 8 ad art. 97 LP ). Commet un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui retient des critères inappropriés ou ne tient pas compte de circonstances pertinentes ( ATF 120 III 79 consid. 1; 110 III 17 consid. 2), rend une décision déraisonnable ou contraire au bon sens ( ATF 123 III 274 consid. 1a/cc et arrêt cité; Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berne 1990, p. 721 s. et la jurisprudence citée).

### **E. 2**

Les recourants contestent tout d'abord la manière dont la Commission cantonale de surveillance a apprécié les éléments relatifs au volume total de la construction en cause (cubage SIA). Selon la décision attaquée, l'expert mandaté par l'office a fait application de la norme SIA 116, norme qui avait pourtant été abrogée (depuis la fin 2004 au dire de l'expert) et remplacée par la norme SIA 416; le premier expert estimait que la corrélation entre les deux normes n'était pas aisée et qu'on ne disposait pas encore de données suffisantes et fiables permettant un calcul du volume de la construction avec la nouvelle norme; quant au second expert, il a appliqué la norme SIA 416 et son calcul du cubage SIA était donc conforme à la réglementation en vigueur. Au dire des recourants, la commission aurait écarté à tort l'avis du premier expert, car - indépendamment de la méthode employée - on ne pouvait admettre que la seconde expertise était plus conforme à la réalité, et une juste application de la norme SIA 416 était difficilement envisageable; à tout le moins, la commission aurait dû trouver un juste terme entre les deux expertises.

#### **E. 2.1**

Selon les publications officielles de la SIA, la norme 416 est valable et remplace la norme 116 depuis le 1er octobre 2003. On ne saurait donc dire que la commission cantonale a abusé de son pouvoir d'appréciation en optant pour celle des deux expertises, établies en février, respectivement en mai 2006, qui l'a été en conformité avec la norme déterminante

en vigueur depuis plus de deux ans. Les recourants ne critiquent d'ailleurs pas la seconde expertise en soi et n'indiquent notamment pas en quoi celle-ci ne correspondrait pas à une juste application de la norme SIA 416.

### **E. 2.2**

Pour retenir que la seconde expertise était plus conforme à la réalité, la commission cantonale a eu égard au fait que la valeur intrinsèque y avait été calculée en application de la norme SIA 416 en vigueur et en fonction d'un taux de vétusté tenant compte de l'état de l'immeuble (10 %), partant plus réaliste que celui, variant entre 15 et 25 %, fixé par le premier expert. Sur ce point également, les recourants n'établissent pas que la commission cantonale aurait retenu des critères inappropriés.

### **E. 2.3**

Le choix d'un moyen terme entre deux estimations différentes émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre ( ATF 120 III 79 consid. 2b) suppose que les expertises retiennent toutes deux des critères appropriés. Cette hypothèse n'est pas réalisée en l'espèce dans la mesure où, ainsi qu'on l'a relevé, la première expertise a appliqué une norme SIA abrogée depuis plus de deux ans. En outre, dans cette même expertise, la valeur réelle (intrinsèque) a été arrêtée à 12'949'000 fr. mais a été reprise pour 14'410'000 fr. dans le calcul de la valeur pondérée sans qu'aucune explication ne soit donnée quant à cette différence de près d'un million et demi (cf. 1ère expertise, p. 9 et 11; 2ème expertise, p. 12, 4ème par.).

### **E. 3**

Les recourants critiquent ensuite le prix au m<sup>3</sup> de la construction retenu par la commission cantonale de surveillance sur la base de la seconde expertise. En instance cantonale, ils ont reproché à l'expert mandaté par la commission d'avoir fixé le prix de la construction au m<sup>3</sup> à 600 fr., alors que dans une précédente estimation concernant un immeuble sis à la rue E.\_\_\_\_\_ il aurait fixé le prix de la construction à 900 fr. le m<sup>3</sup>. La commission a rejeté ce grief en considérant que les deux immeubles ne pouvaient être comparés, ayant une situation et une affectation complètement différentes, l'un se trouvant à la rue E.\_\_\_\_\_ et se composant essentiellement de locaux commerciaux et de bureaux, l'autre étant situé dans le quartier Z.\_\_\_\_\_ et se composant principalement de petits appartements; par ailleurs, la qualité de la construction et les aménagements étaient différents, l'immeuble de la rue E.\_\_\_\_\_ étant muni de climatisation, disposant de plusieurs ascenseurs, etc., ces divers éléments justifiant la différence de prix retenue par l'expert. Les recourants se contentent d'affirmer qu'un écart de 300 fr. le m<sup>3</sup> ne se justifie absolument pas et de rappeler que l'immeuble ici en cause est principalement constitué de studios dont la construction implique des coûts élevés, notamment du fait de la multiplication des cuisines et installations sanitaires. Ce faisant, ils ne démontrent pas que l'autorité cantonale, en statuant comme elle l'a fait sur le point litigieux, a commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation au sens défini plus haut (consid. 1).

### **E. 4**

Les recourants contestent enfin le taux de rendement de 7 % retenu par la commission cantonale sur la base de la seconde expertise. Ils se bornent toutefois à lui opposer des éléments de la première expertise et à qualifier le taux en question de manifestement trop élevé sans indiquer en quoi la commission aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en décidant de se rallier aux arguments du second expert. De l'avis de ce dernier, le taux de

rendement d'un immeuble d'une société immobilière se situe entre 7 et 8 %, l'usage voulant "qu'actuellement une construction nouvelle donne, en son plan financier, un rendement brut admis de 7,2 % de moyenne". Toujours selon le même expert, les taux de rendement retenus par le premier expert représentaient une moyenne entre le rendement brut et le rendement net; il s'agissait là d'une approche étonnante de la réalité, car lors de la vente d'un immeuble l'acquéreur potentiel souhaite connaître son rendement brut. Les recourants ne démontrent pas qu'il était abusif d'estimer plus convaincant et réaliste le point de vue du second expert, et donc de s'y rallier.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Conformément aux art. 20a al. 1 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens. Par ces motifs, la Chambre prononce:

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