

BGer 7B.131/2006 vom 20. November 2006

Bundesgericht, 2006-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.131_2006

FR: TF 7B.131/2006 du 20 novembre 2006

IT: TF 7B.131/2006 del 20 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 de 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

Le recourant conteste l'appréciation de la valeur locative par la commission cantonale, qui s'est ralliée sur ce point à l'avis du second expert.

E. 2.1

Il estime, d'une part, qu'il ne se justifiait pas de prendre en compte l'état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2001, car cet état n'était plus réaliste et faisait totalement abstraction de la hausse du marché immobilier au cours des dernières années. L'expert n'a pas méconnu cet aspect; il a expressément relevé que ledit état locatif était relativement faible et ne correspondait pas aux prix pratiqués dans les environs proches. Aussi a-t-il fondé son calcul également sur un état locatif actualisé, tel qu'il pourrait être après rénovation de l'immeuble. La commission cantonale a considéré ce mode de calcul, qui faisait une moyenne entre les deux états locatifs, comme étant plus pertinent et tenant davantage compte de la particularité du cas d'espèce (décision attaquée, consid. 4d p. 7). En se contentant de dire que l'état locatif au 31 décembre 2001 ne saurait être pris en considération, le recourant formule son grief d'une façon qui n'est guère compatible avec les exigences de l' art. 79 al. 1 OJ . Il ne démontre en tout cas pas l'existence d'un abus du pouvoir d'appréciation au sens défini plus haut (consid. 1).

E. 2.2

Le recourant prétend, d'autre part, que la valeur locative actualisée des arcades (boutiques, grand magasin au rez), fixée par le second expert à 2'500 fr. le m², a été manifestement sous-évaluée. Il se réfère à une publication produite en instance cantonale et relative à une récente étude faisant état, pour les arcades de la rue du Rhône, d'un prix de location pouvant aller de 3'200 à 5'000 fr., voire plus. L'expert mandaté par la commission cantonale dit avoir consulté plusieurs régies et avoir constaté que les loyers d'arcades sises rue du Rhône, rue du Marché, rue de la Confédération ou place du Molard variaient entre 2'400 et 3'600 fr. le m² par an, mais qu'à la rue du Rhône ces loyers variaient entre 2'800 et 3'000 fr. le m² par an. Il a estimé à 2'500 fr. le prix du m² pour les arcades ici en cause, situées dans l'allée marchande parallèle au passage Malbuisson. La commission cantonale a jugé pertinents les critères retenus par l'expert et donc trouvé convaincante l'estimation de celui-ci.

Implicitement, elle a ainsi écarté les arguments tirés de la récente étude publiée. Le recourant lui reproche vainement de ne pas lui en avoir indiqué les motifs. Dans la mesure, en effet, où cette critique se fonde sur l'art. 20a al. 2 ch. 4 LP, force est de rappeler que, de jurisprudence constante, une autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et arguments invoqués par les parties, pour autant - condition réalisée en l'espèce - que celles-ci puissent discerner la portée de sa décision et les motifs qui l'ont guidée, et qu'elles soient ainsi en mesure de recourir en pleine connaissance de cause (cf. ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540 et les arrêts cités; Gilliéron, op. cit., n. 95 et 106 s. ad art. 20a LP; Flavio Cometta, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 40 ad art. 20a LP). Pour le surplus, le grief relève de l'appréciation des preuves, laquelle ne peut pas être attaquée par la voie du recours de poursuite, mais par celle du recours de droit public (ATF 120 III 114 consid. 3a; 110 III 115 consid. 2 p. 117; cf. Gilliéron, op. cit., n. 30 ad art. 19 LP; Cometta, loc. cit., n. 37 ad art. 20a LP).

E. 3

Selon le recourant, les taux de rendement retenus par l'expert et la commission cantonale, soit 7 % sur la base de l'état locatif au 31 décembre 2001 et 7,2 % sur la base de l'état locatif actualisé, ne se justifieraient pas. Le taux de capitalisation pour le type de bien immobilier en cause ne devrait en aucun cas être supérieur à 6 %, cela par référence au taux fixé par le Conseil d'Etat genevois pour l'année fiscale 2005 pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans le canton (6,2%). Le recourant n'établit pas que ce taux de référence du droit fiscal cantonal était applicable dans le cas particulier. Il concède par ailleurs qu'il s'agit là d'un taux moyen pouvant varier selon le lieu d'implantation du bien concerné, et il évoque à cet égard la situation de l'immeuble en cause au centre de la ville de Genève, ainsi que son affectation majoritairement en arcades et bureaux. Or, l'estimation litigieuse n'a pas ignoré cette situation (cf. rapport d'expertise, p. 4 ch. 1). Le recourant ne démontre pas davantage que la commission cantonale, qui pouvait s'en remettre à l'avis de l'expert sur la question - d'ordre technique - du taux de rendement (ATF 118 Ia 144), aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en se ralliant aux conclusions de l'expert sur ce point.

E. 4

A propos du prix du terrain, le recourant estime qu'il n'est pas soutenable de retenir une valeur moyenne entre 30'000 et 50'000 fr., soit 40'000 fr., le m², tout en reconnaissant à l'immeuble en cause une "situation exceptionnelle". Cette situation exceptionnelle est ainsi décrite par l'expert, sous chiffre 1 de son rapport: l'immeuble concerné se situe "en plein centre commercial de la ville de Genève, dans un quadrilatère formé par la rue du Marché,

la Place du Molard, la rue du Rhône et la Place de la Fusterie", dans une "artère sur laquelle se développent les commerces de luxe, couturiers, bijoutiers et horlogers", quartier desservi en outre par tous les transports publics et disposant d'un parking à proximité. Pour arrêter la valeur du terrain, l'expert s'est référé à des ventes récentes réalisées dans ce quartier et concernant donc des immeubles de situation tout aussi exceptionnelle. Le recourant ne démontre pas qu'il était arbitraire d'opter pour une valeur moyenne entre terrains de même situation exceptionnelle. Pour le surplus, il s'agit là d'une question d'appréciation tranchée en dernière instance par la Commission cantonale de surveillance (art. 9 al. 2 dernière phrase ORFI).

E. 5

Le recourant estime enfin, sur la question du taux de vétusté (20 %), que la commission cantonale s'est fondée sur des motifs non pertinents. Le second expert a constaté un certain abandon dans l'entretien primaire de l'immeuble; l'ancienne salle de cinéma, le grand magasin et les boutiques, vides de leur mobilier, leur éclairage et leur décoration, laissés ainsi à l'état brut, contribuaient à donner un effet de délabrement que rien ne justifiait; le gros oeuvre était en bon état et offrait un volume important pouvant recevoir différentes affectations (lieu de conférence, salle de vente aux enchères, théâtre ou autre). L'expert a donc retenu un taux de vétusté de 20 %, et non de 33 % comme l'expert mandaté par l'office. On ne saurait dire que la décision attaquée, qui s'appuie sur ces constatations, se fonde sur des motifs non pertinents. Quant au montant du taux de vétusté retenu, la commission cantonale pouvait s'en remettre à l'avis de l'expert (ATF 118 Ia 144) et, sur ce point également, elle a statué souverainement (cf. consid. 4 in fine).

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. 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.