

BGer 7B.216/2005 vom 1. März 2006

Bundesgericht, 2006-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.216_2005

FR: TF 7B.216/2005 du 1 mars 2006

IT: TF 7B.216/2005 del 1 marzo 2006

Regeste

rapport d'expertise/nouvelle expertise | Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1

Dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation n'a qu'une importance secondaire. En effet, ses fonctions principales, qui consistent en la détermination du découvert et l'orientation du créancier sur le résultat prévisible de la réalisation, font ici largement défaut. Sans doute, l'estimation sert-elle aussi à renseigner d'éventuels enchérisseurs; l'intérêt de cette fonction s'estompe toutefois plus le temps et les frais d'une expertise seraient importants; lorsqu'une expertise nécessiterait un délai démesuré et déraisonnable pour le créancier poursuivant, il faut s'en tenir à une estimation sommaire (ATF 129 III 595 consid. 3.1; 110 III 65 ; 101 III 32 consid. 1; P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 16 ad art. 97 LP ; Nicolas de Gottrau, Commentaire romand de la LP, n. 11 ad art. 97 LP). Selon la jurisprudence (ATF 101 III 32 consid. 2b), l'application analogique des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI à l'estimation du gage mobilier ne se justifie que s'il existe des critères d'estimation reconnus et que l'estimation peut être mise en oeuvre sans frais excessifs et dans un laps de temps compatible avec le délai légal de réalisation (art. 122 al. 1 par renvoi de l' art. 156 al. 1 LP). Cette jurisprudence, rendue avant la modification de la LP de 1997, est toujours valable (de Gottrau, loc. cit., n. 14 ad art. 97 LP ; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetriebs- und Konkursrechts, 7e éd., Berne 2003, § 22 n. 50; Bénédicte Foëx, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetrieb und Konkurs, n. 17 ad art. 97 LP). Une nouvelle expertise peut ainsi être requise dans une poursuite en réalisation de gage mobilier ayant pour objet un titre hypothécaire, car une caractéristique d'un tel titre consiste en ce que sa valeur dépend en premier lieu de la valeur du bien-fonds grevé et qu'il faut d'abord estimer celui-ci (ATF 110 III 69 consid. 1; 61 III 63). En revanche, l'application par analogie des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI ne se justifie pas lorsque le gage mobilier porte sur des actions non cotées; en effet, à la différence du gage immobilier, des critères d'estimation reconnus font défaut dans un tel cas (ATF 101 III 32 consid. 2c). A la lumière de cette jurisprudence, c'est à bon droit que la Commission cantonale de surveillance a retenu que les plaignants ne disposaient pas d'un droit, déduit des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI, à obtenir une nouvelle estimation des actions (non cotées) à réaliser.

E. 2

Les autorités cantonales tranchent en principe définitivement les litiges qui ont trait à l'estimation des biens, car il s'agit là de questions d'appréciation. Le Tribunal fédéral ne peut être requis d'intervenir en cette matière 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; Gilliéron, op. cit., n. 8 ad art. 97 LP).

E. 2.1

Si le prix de vente des actions d'une société immobilière est avant tout fonction de la valeur de l'immeuble social, il est également dépendant de diverses particularités, telles que les dettes sociales et hypothécaires, les actifs non immobiliers (réserves latentes après déduction de la charge fiscale latente), la créance de l'actionnaire, les recettes et dépenses de la société (cf. Arnold Schläpfer, La vente du capital-actions d'une société anonyme immobilière, thèse Genève 1948, p. 110 ss.; Jean-Jacques Fatton, La vente de toutes les actions d'une société immobilière, thèse Lausanne 1949, p. 87 ss; Jean-Paul Barbier, Guide de la société anonyme immobilière, p. 193 ss; Urs Schüpfer/Philipp Betschart, Kauf und Verkauf von Immobiliengesellschaften, in L'Expert-comptable suisse 79 (2005), p. 399 ss). Contrairement à ce qu'affirment les recourants, la valeur du capital-actions d'une société immobilière ne se mesure donc pas uniquement à la valeur des immeubles dont elle est propriétaire. Pour estimer le capital-actions des sociétés immobilières ici en cause, les experts ont tenu compte tant de la valeur des immeubles constituant les actifs desdites sociétés que des passifs de ces sociétés, tels qu'ils ressortaient des bilans au 31 décembre 2003, ainsi que des charges fiscales latentes. Il est constant que les recourants n'ont ni critiqué le résultat auquel est parvenu l'Atelier d'Architectes V. _____ quant à la valeur des immeubles, ni remis en cause la méthode d'évaluation suivie par cet atelier et par la Fiduciaire U. _____. La Commission cantonale de surveillance a confirmé l'estimation de l'office en considérant que l'expertise sur laquelle il s'était fondé n'était pas critiquable, qu'elle était basée sur des éléments récents et fiables, qu'elle tenait compte des critères susmentionnés et qu'elle atteignait son but, à savoir orienter le créancier poursuivant sur le résultat prévisible de la vente et renseigner les éventuels enchérisseurs. Une nouvelle estimation, a-t-elle conclu, risquait d'entraîner des coûts considérables et de retarder la réalisation dans une mesure qui ne pouvait être imposée à la créancière poursuivante. Les recourants ne démontrent pas en quoi l'autorité cantonale de surveillance aurait, en confirmant ainsi l'estimation de l'office, violé une règle fédérale de procédure ou commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation.

E. 2.2

Les recourants soutiennent qu'il était arbitraire de retenir la valeur la plus basse de la fourchette, considérable, entre les deux valeurs d'estimation (2'603'378 fr. / 6'523'378 fr.). Ils se réfèrent à cet égard à un arrêt rendu par la Chambre de céans le 2 juin 2004 (ATF 120 III 79) et jugeant notamment qu'entre deux estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, il est raisonnable de trancher pour un moyen terme (consid. 2b p. 81). Cette référence n'est pas pertinente. Comme le relève à juste titre la créancière dans ses observations, l'autorité de poursuite était confrontée, dans la cause précitée, à deux expertises contradictoires, alors qu'en la présente espèce, il n'y a qu'une seule expertise (Fiduciaire U. _____) qui propose deux évaluations pour des cas de figure différents. En outre, dans l' ATF 120 III 79 il ne s'agissait pas, comme ici, d'une valeur potentielle d'amélioration à long terme, mais d'une valeur tenant compte d'un projet de construction en cours de réalisation dans son état actuel (p. 80 et 82 consid. 2c). En l'espèce, la valeur basse correspond à la valeur réelle du capital-actions; la valeur haute tient compte du potentiel d'amélioration et suppose la réalisation de trois facteurs essentiels: la rénovation des fenêtres et façades, la réduction des charges après travaux et l'augmentation des loyers. La Commission cantonale de surveillance a confirmé la décision de l'office de retenir la valeur

la plus basse, soit la valeur réelle, parce que celle-ci correspondait le plus à la valeur présumée du capital-actions au moment de la réalisation, la valeur potentielle d'amélioration se fondant, elle, sur des éléments qui ne pouvaient être mis en oeuvre que sur le long terme. On cherche vainement en quoi cette décision serait arbitraire.

E. 2.3

Les recourants allèguent enfin qu'en retenant la valeur d'estimation la plus basse, l'autorité cantonale aurait clairement favorisé la créancière. Ils ne font état, toutefois, d'aucun élément non pertinent prétendument retenu à tort ou d'aucun élément pertinent indûment omis (cf. ATF 123 III 274 consid. 1a/cc p. 279; 110 III 17 consid. 2 p. 18 et arrêts cités), qui permettrait de considérer que l'autorité cantonale ait voulu privilégier la créancière à leur détriment.

E. 3

Mal fondé, le recours doit donc 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.