

GE_GERICHTE C/11495/2009 vom 24. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11495_2009

FR: GE_GERICHTE C/11495/2009 du 24 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE C/11495/2009 del 24 gennaio 2014

Regeste

PART DE COPROPRIÉTÉ; VALEUR INTRINSÈQUE; EXPERTISE; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | LP.286.1.2; LP.288; LP.291; LP.292; LP.285.2.1

Erwägungen

E. 2

En l'espèce, l'intimée soutient qu'il relèverait du bon sens de savoir que " les 44% litigieux ne correspondent pas à 44% des lots en PPE " et que l'expert aurait oublié de s'exprimer sur cette question. Sur ce point, le Tribunal fédéral a rappelé dans son arrêt de renvoi que la valeur de la part cédée faisant l'objet de la demande révocation devait être déterminée en fonction de sa valeur vénale à la date de la vente litigieuse, soit sa valeur objective. Cette valeur n'étant pas déterminée sur la base du dossier, l'expertise sollicitée par la partie qui avait le fardeau de cette preuve devait permettre de l'établir, raison pour laquelle le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de céans afin, précisément, qu'elle établisse par expertise la valeur vénale de la part de 44% de l'intimée lors de la vente litigieuse. La mission de l'expert visait dès lors à chiffrer la valeur objective des parts indivises, lesquelles comprenaient un dépôt en sous-sol vendu en 2006, un local technique et un local commercial dont une part de 44% avait été acquise par l'intimée et le solde par deux autres propriétaires indivis. L'expert a certes déterminé la valeur vénale globale des parts en PPE à l'époque de la vente de la part litigieuse sans spécifier ce que représentaient les 44% appartenant à l'intimée. La Cour de céans peut néanmoins déterminer cette valeur par un simple calcul. En effet, en dépit de la compréhension par l'intimée du " bon sens ", la valeur objective de 44% d'une part de PPE correspond mathématiquement à 44% de la valeur objective du tout. L'expert a pris en compte dans son calcul la valeur de rendement théorique du dépôt, alors que celui-ci a été aliéné par les propriétaires indivis en mars 2008 et ne peut donner lieu à un rendement locatif pour ce motif. Dans l'hypothèse où on retrancherait la valeur de rendement théorique du dépôt (18'312 fr.) de l'état locatif théorique (311'484 fr. - 18'312 fr.) et partant du calcul de la valeur de rendement (4'153'266 fr. contre 4'410'000 fr.), la valeur vénale serait de 4'070'510 fr. contre 4'240'000 fr. Cela étant, que l'on tienne compte de la valeur indiquée dans l'expertise ou de celle visée par l'hypothèse ci-dessus, la valeur objective des biens indivis lors de l'acquisition litigieuse excède 4 millions de francs et la part de l'intimée s'élève au moins à 1'791'024 fr. L'intimée conteste en outre les prix locatifs établis par l'expert, rappelant que le loyer est actuellement plus bas que le prix fixé dans l'expertise et que les prix dans le secteur immobilier ont augmenté ces dernières années, et elle oppose au taux de capitalisation de 6% retenu par l'expert un taux de 7.15 à 8% qu'elle juge plus adapté aux locaux commerciaux. Elle ne démontre cependant ni quel prix locatif objectif au moment de la vente aurait dû être retenu par l'expert, ni que les prix retenus seraient erronés, mais se contente d'opposer ses propres

chiffres - non établis par pièces ou enquêtes - à ceux de l'expert. Son argumentation ne suffit pas à mettre en lumière une erreur dans l'expertise ni à retenir d'autres chiffres. Enfin, les faits que le locataire actuel ait proposé d'acquérir 100% des parts de PPE pour 2'660'000 fr. au lieu des 4'240'000 fr. estimés, que ce dernier montant soit plus élevé que la créance de l'appelant et que le prix de réalisation des parts risque d'être moins élevé, sont sans pertinence lorsqu'il convient, comme en l'espèce, de déterminer la valeur objective d'un bien et l'éventuelle disproportion entre celle-ci et le prix réel d'acquisition. En l'absence de griefs recevables et fondés contre l'expertise, celle-ci constituant au demeurant la seule preuve de la valeur objective de la part de PPE au moment de sa vente à l'intimée, la Cour de céans ne s'en écartera pas.

E. 3

L'appelant requiert la révocation de la vente du 19 avril 2007, compte tenu de la disproportion notable entre le prix de vente et la valeur vénale des droits cédés.

E. 3.1

La révocation a pour but de soumettre à l'exécution forcée les biens qui lui ont été soustraits par suite d'un acte du débiteur mentionné aux art. 286 à 288 LP. A teneur de l'art. 286 al. 1 et 2 ch. 1 LP, toute donation et toute disposition à titre gratuit, à l'exception des cadeaux usuels, sont révocables (art. 285 LP) si elles ont été faites par le débiteur dans l'année qui précède la saisie ou la déclaration de faillite. Sont assimilés aux donations les actes par lesquels le débiteur a accepté un prix notablement inférieur à la valeur de sa prestation. Le Tribunal fédéral pose comme condition à la révocation de l'art. 286 LP que l'acte de disposition cause un préjudice effectif aux créanciers (arrêt du Tribunal fédéral 5A_139/2013 précité consid. 3.3.1). Cette condition est réalisée dès que l'élément objectif de la disproportion notable entre les prestations est rempli; en particulier, il n'est pas nécessaire que le débiteur ait eu l'intention de disposer à titre gratuit, ni que le bénéficiaire ait reconnu la disproportion entre les prestations (ATF 49 III 27 ; 53 III 38 consid. 1; 64 III 183 consid. 1; 95 III 47 consid. 2). Les actes énumérés à l'art. 286 LP reposent sur des critères objectifs et sont ainsi révocables abstraction faite de la bonne ou mauvaise foi des protagonistes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 du 16 mars 2012 consid. 2.2.4 et les références citées). Pour décider s'il y a " disproportion notable " entre les prestations, il faut se reporter au moment où l'acte incriminé a été passé - non à la date de la saisie ou de la déclaration de faillite - et rechercher quelle était alors la valeur vénale du bien dont le débiteur s'est dessaisi, à savoir celle qui aurait pu en être obtenue en procédant au mode de réalisation le plus avantageux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_555/2011 précité consid. 2.2.3).

E. 3.2

La valeur vénale des lots étant, à teneur de l'expertise, de 4'240'000 fr., ou de 4'070'510 fr., s'il l'on ne tient pas compte de la valeur du rendement du dépôt vendu en 2008 (hypothèse visée au consid. 2.2 supra), la part des droits indivis litigieux doit être estimée à environ 1.8 millions de francs. L'intimée ayant acquis ces droits pour le prix de 776'690 fr. le 19 avril 2007, le prix de vente ne représente que 43% de la valeur vénale des droits acquis. La condition de la disproportion notable entre le premier et la seconde est ainsi réalisée, quand bien même le débiteur n'aurait pas eu l'intention de disposer à titre gratuit et que l'intimée n'aurait pas reconnu la disproportion entre les prestations. La vente du 19 avril 2007, intervenue dans l'année précédant la saisie (art. 288a LP à teneur duquel n'entre pas dans le délai d'un an la durée de la poursuite préalable, soit du 26 novembre 2007 au 30 octobre

2009), est dès lors révocable conformément à l'art. 286 LP. Le Tribunal fédéral a par ailleurs, dans son arrêt de renvoi, rappelé que les actes révocables au sens de l'art. 286 LP l'étaient sans considération de la bonne ou mauvaise foi des personnes impliquées, de sorte que les arguments invoqués à cet égard par l'intimée sont sans pertinence. Il s'ensuit que l'appel est bien fondé sur le principe de la révocation.

E. 4

4.1 Selon l'art. 291 al. 1 LP, celui qui a profité d'un acte révocable (et non nul contrairement à la lettre de la loi : Tschumy, L'action révocatoire et ses conséquences in SJ 2013 II p. 445 ss, p.447) doit restituer ce qu'il a reçu. Ce qu'il a versé lui est restitué, en tant que la chose se trouve encore en mains du débiteur ou que celui-ci en est enrichi. Le surplus ne peut être réclamé au débiteur qu'à titre de créance (art. 291 al. 1 in fine LP). L'action révocatoire vise à rendre aux biens atteints par l'acte révocable du débiteur leur destination primitive, c'est-à-dire à les mettre en état de servir au désintéressement des créanciers, en les faisant retomber sous le droit d'exécution des créanciers (ATF 136 III 341 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_58/2009 du 28 septembre 2009 consid. 3.1, publié in Pra 2010 (115) p. 777 et in SJ 2010 I p. 127, et la référence; Tschumy, op. cit., SJ 2013 II p. 445). Ainsi, les biens litigieux doivent être restitués pour être saisis et réalisés en faveur des créanciers, comme s'ils appartenaient encore au débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 5A_28/2012 du 13 mars 2012 consid. 2). En revanche, le jugement révoquant l'acte attaqué n'a pas d'incidence sur la validité du transfert de propriété au bénéficiaire (ATF 136 III 341 consid. 3; 115 III 138 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_58/2009 du 28 septembre 2009 consid. 3.1, publié in Pra 2010 (115) p. 777 et in SJ 2010 I p. 127). Le dispositif du jugement prononce donc uniquement la restitution des biens qui ont été soustraits à l'exécution à la suite de l'acte révocable (ATF 135 III 513 consid. 8.2). La restitution des biens doit avoir principalement lieu en nature. Elle se fait par la remise des biens en mains de l'office qui les réalise alors comme s'ils étaient restés dans le patrimoine du poursuivi (Stoffel/Chabloz, Voies d'exécution, 2ème éd., 2010, n°73 p. 221). Au vu du but de l'action révocatoire - soit de reconstituer le patrimoine soumis à l'exécution forcée, comme si l'acte attaqué n'avait pas existé -, l'étendue du devoir de restitution ne se détermine pas au moment de l'acte révocable mais tient compte de l'évolution postérieure de la valeur du bien; en particulier, l'augmentation (conjoncturelle) de la valeur de la chose du jour de la distraction à celui de la mise en demeure de restituer ne profite pas au bénéficiaire (ATF 98 III 44 consid. 3). Dans une action faisant suite à une poursuite par voie de saisie, l'étendue de la restitution est néanmoins limitée. En effet, le bénéficiaire ne doit tolérer la restitution que dans la mesure nécessaire à désintéresser le créancier, détenteur de l'acte de défaut de biens, qui peut faire réaliser à son seul profit les biens soumis à restitution, dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles il aurait pu le faire si l'acte révocable n'avait pas été passé et si la chose était restée la propriété du poursuivi (Bauer, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, Art. 159-352 SchKG, 2ème éd., 2010, n°25 ad art. 291 LP; Gillieron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd., 2012, n° 2970 s.). Le droit d'intenter l'action révocatoire se prescrit par deux ans à compter de la notification de l'acte de défaut de biens après saisie (art. 292 ch. 1 et 285 al. 2 ch. 1 LP). Enfin, le donataire de bonne foi n'est tenu à restitution que pour le montant dont il se trouve enrichi (art. 291 al. 3 LP). Ainsi, le bénéficiaire de l'acte révocable est toujours, quand bien même il était de bonne foi lors de celui-ci, tenu à restitution dans la mesure de son enrichissement.

E. 4.2

L'acte de disposition du 19 avril 2007 a été attaqué par l'appelant par une action introduite dans le délai légal. Cet acte a porté préjudice à l'appelant au sens de l'art. 286 LP (cf. consid. 3.2 supra) et a enrichi l'intimée devenue propriétaire des droits litigieux (art. 291 al. 3 a contrario LP) qui ne s'en est pas dessaisie à ce jour. La bonne ou mauvaise foi de celle-ci est sans conséquence dans la mesure où elle s'est enrichie en devenant propriétaire des droits indivis litigieux pour un prix notablement inférieur à leur valeur et en percevant, en sus, des fruits et produits sur ces droits. Il convient dès lors de prononcer la révocation de la vente du 19 avril 2007 de façon à permettre la saisie et la réalisation des droits indivis de propriété du poursuivi pour couvrir le montant de la créance de l'appelant, soit 1'461'191 fr. 10, conformément à l'art. 291 al. 1 LP. L'appelant pourra ainsi faire réaliser cette part à son seul profit.

E. 5.1

Le bénéficiaire d'un acte révocable doit également restituer les fruits et les produits perçus (ATF 132 III 489 consid. 3.4; Tschumy, op. cit, SJ 2013 II p. 451). Le bénéficiaire ne doit pas profiter de l'augmentation de valeur du bien sujet à révocation, les produits retirés de la chose doivent être restitués avec la chose elle-même conformément à l'art. 291 al. 1 LP (ATF 135 III 513 consid. 9.6; JdT 1974 II p. 18; Tschumy, op. cit, SJ 2013 II p. 452). De la même manière, le tiers est en droit de réclamer les impenses nécessaires et utiles à la conservation du bien en cause qu'il a payés (Tschumy, op. cit, SJ 2013 II p. 451).

E. 5.2

En l'occurrence, l'intimée s'oppose à la restitution des fruits et produits perçus depuis la vente, alors que l'appelant sollicite la restitution du produit de la vente du dépôt au sous-sol à K_____ le 5 mars 2008, soit 44% de 100'000 fr., et des loyers des locaux loués à F_____ pour un loyer annuel de 186'624 fr. L'intimée sollicite pour sa part le remboursement des frais de mutation qu'elle a payés lors de la vente. En vendant le dépôt à un tiers pour le prix de 100'000 fr., l'intimée s'est enrichie de 44'000 fr., soit 44% du prix perçu par les trois propriétaires indivis. Elle a ainsi réalisé un produit grâce à l'acte révocable, qu'elle est tenue de restituer à l'appelant conformément à l'art. 291 al. 1 LP. La location des autres locaux a toujours donné lieu à des revenus locatifs. L'intimée allègue toutefois de façon nouvelle avoir reversé ces loyers à son beau-père en remboursement d'un prêt de 350'000 fr. accordé par ce dernier à son fils en 2003, de sorte qu'elle ne pourrait être tenue à restitution. Ces allégués de fait nouveaux et non démontrés sont irrecevables. En tout état, si l'intimée a reconnu une dette de 350'000 fr. en faveur de son beau-père et s'en est acquittée entre 2003 et 2007 à raison de 314'219 fr. et en 2008 par le paiement du solde de 35'780 fr. conformément aux pièces du dossier, rien ne démontre qu'elle a continué à reverser à son beau-père des loyers encaissés après l'acquisition des droits litigieux, alors qu'elle percevait 44% du revenu locatif. En effet, il apparaît qu'elle a perçu un revenu locatif net de 70'004 fr. en 2008 (soit sa part de 44% sur le revenu locatif de toutes les parts en PPE après déduction des charges et de l'amortissement d'une dette hypothécaire) et que les locaux sont aujourd'hui encore loués au même locataire. Egalement enrichie sur cette base, l'intimée est tenue de restituer les loyers encaissés depuis lors. En revanche, puisqu'elle s'est acquittée des charges et des amortissements depuis la vente litigieuse ainsi que des frais de mutation lors de celle-ci, soit des impenses nécessaires, ces montants doivent être déduits des fruits et produits encaissés. Le jugement attaqué doit dès lors être annulé, l'acte de vente du 19 avril 2007 révoqué et l'intimée condamnée à restituer les fruits et produits de la vente et de la location des locaux sous déduction des charges, amortissements et frais de mutation

payés par elle, dans la mesure où le produit de réalisation des parts de la propriété litigieuses ne suffirait pas à désintéresser entièrement l'appelant.

E. 6

A teneur de l'art. 176 aLPC applicable en l'espèce (cf. consid. 1.1 supra), tout jugement doit condamner aux dépens la partie qui succombe. L'art. 181 al. 1 aLPC précise que les dépens comprennent les frais exposés dans la cause et une indemnité de procédure. Selon l'art. 11 al. 1 de l'ancien règlement fixant le tarif des greffes en matière civile du 9 avril 1997 (aRTGMC; RS E 3 05.10), la mise au rôle d'une demande de nature pécuniaire donne lieu à un émolument calculé en fonction de la valeur litigieuse. L'al. 2 de la même disposition réserve la perception d'un émolument complémentaire au sens de l'art. 24, fixé en fonction notamment des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure ou de l'importance du travail qu'elle implique (art. 25 al. 1 aRTGMC). Vu le sort de la cause, il se justifie de mettre à la charge de l'intimée qui succombe les dépens de première instance et d'appel, lesquels comprennent une participation aux honoraires d'avocat de l'appelant arrêtée à 15'000 fr. (art. 11 ch. 2 du Règlement fixant le tarif des greffes en matière civile du 9 avril 1997, aRTGMC - RSGE E 3 05.10). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par l'ETAT DE GENEVE contre le jugement JTPI/17386/2010 rendu le 30 septembre 2010 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11495/2009-6. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Révoque et annule la vente des droits indivis sur les lots PPE 2 et 4 sur la parcelle n° 1 _____ de la commune de Carouge de B _____ à A _____ le 19 avril 2007. Ordonne la saisie par l'Office de ces droits dans le cadre de la poursuite n°2 _____ au seul profit de l'ETAT DE GENEVE. Condamne A _____ à restituer les fruits civils et produits éventuellement perçus depuis le 19 avril 2007 au sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Condamne A _____ aux dépens de première instance et d'appel, lesquels comprennent une indemnité de procédure unique de 15'000 fr. en faveur de l'ETAT DE GENEVE à titre de participation aux honoraires de son avocat. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF La greffière : Nathalie DESCHAMPS Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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