

GE_GERICHTE DCSO/119/2020 vom 24. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_119_2020

FR: GE_GERICHTE DCSO/119/2020 du 24 avril 2020

IT: GE_GERICHTE DCSO/119/2020 del 24 aprile 2020

Regeste

Résumé: Conditions auxquelles l'Office doit ordonner une nouvelle expertise de la valeur de l'immeuble à réaliser alors que la décision d'estimation est entrée en force.

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). C'est en principe toujours le cas du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant (ERARD, in CR LP, 2005, DALLEVES/FOËX/JEANDIN [éd.], n° 25 et 26 ad art. 17 LP; DIETH/WOHL, in KUKO SchKG, 2ème édition, 2014, HUNKELER [éd.], n° 11 et 12 ad art. 17 LP).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). La motivation peut être sommaire mais doit permettre à l'autorité de surveillance de comprendre les griefs soulevés par la partie plaignante ainsi que ce qu'elle demande (ERARD, op. cit., n° 32 et 33 ad art. 17 LP).

E. 1.2

En l'occurrence, la plainte a été déposée en temps utile contre une décision ne pouvant être contestée par la voie judiciaire par une partie à la procédure de poursuite susceptible d'être touchée dans ses intérêts juridiquement protégés ou de fait par la décision attaquée. Elle respecte la forme écrite et comporte une motivation ainsi que des conclusions compréhensibles. Elle est donc en principe recevable.

- 6/10 -

A/10/2020-CS

Pour l'Office, la plainte serait toutefois irrecevable en tant qu'elle contreviendrait à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision rendue le 13 septembre 2019 par la Chambre de céans. Ce point de vue est toutefois erroné dès lors que la décision citée ne statue que sur la recevabilité de l'acte déposé le 22 août 2019 au greffe de la Chambre de surveillance par

A_____ et ne préjuge donc en rien de celle d'autres procédés de la plaignante, ni de leur bien-fondé.

Il est exact cela étant que la décision de l'Office du 10 janvier 2019 fixant la valeur d'estimation des parcelles litigieuses, de même que sa décision du 17 juin 2019 refusant de faire réaliser une nouvelle expertise, sont – elles – entrées en force faute d'avoir été remises en cause dans les formes et délais prévus par la loi. La force de chose décidée dont bénéficient ces décisions ne fait toutefois pas obstacle à la recevabilité de la plainte dans la mesure où la plaignante ne les conteste pas directement mais soutient qu'une modification des circonstances aurait dû conduire l'Office à donner une suite favorable à sa requête des 3 et 10 décembre 2019.

La plainte est donc recevable.

E. 2

La Chambre de surveillance ordonnera d'office l'apport du dossier de la cause A/19_____/2019, relative à la requête de la plaignante – déclarée irrecevable par décision du 13 septembre 2019 – de la seconde expertise de la valeur des parcelles litigieuses au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI.

E. 3.1

Dans une poursuite par voie de saisie conduisant à la réalisation forcée d'un immeuble appartenant au débiteur, l'Office doit procéder à deux reprises à son estimation, soit une première fois lors de la saisie (art. 97 al. 1 LP) et une seconde fois lors de la préparation des enchères (art. 140 al. 3 LP). Dans une poursuite en réalisation de gage, en revanche, la valeur de l'immeuble devant être réalisé ne doit être estimée qu'une fois (art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP; art. 99 al. 1 ORFI).

L'estimation de la valeur de l'immeuble devant être réalisé a pour but de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être la "plus élevée possible". Ne préjugeant en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères, elle donne aux intéressés un point de repère quant au montant d'une offre acceptable (ATF 129 III 595 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_96/2019 du 8 juillet 2019 consid. 3.3.1). 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). La loi ne prescrit pas la méthode à suivre pour évaluer la valeur vénale d'un immeuble, la jurisprudence

- 7/10 -

A/10/2020-CS ayant notamment admis celle fondée sur la pondération entre la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 III 42 consid. 4).

L'estimation à laquelle a procédé l'Office doit être communiquée aux intéressés (art. 140 al. 3 LP; art. 99 al. 2 ORFI). Ceux-ci ont la possibilité, dans un délai de dix jours, de requérir qu'une nouvelle estimation soit réalisée à leurs frais par un expert, l'autorité de surveillance statuant ensuite en dernier ressort sur le montant de l'estimation (art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI). Ce droit d'exiger une nouvelle estimation peut être exercé sans présenter de motivation particulière (arrêt du Tribunal fédéral 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1).

Par la suite, soit après que sa décision sur la valeur d'estimation de l'immeuble à réaliser a été communiquée aux intéressés et est entrée en force, l'Office 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1). Si l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2; 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1).

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, la réalisation des parcelles concernées a été requise aussi bien par un créancier gagiste que par des créanciers saisissant ordinaires. La décision de l'Office estimant leur valeur, communiquée le 10 janvier 2019 aux intéressés, représente donc d'une part la seconde estimation requise pour la réalisation d'un immeuble saisi (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI) et d'autre part l'estimation unique prescrite lorsque cette réalisation intervient dans une poursuite en réalisation de gage immobilier (art. 97 al. 1 et 155 al. 1 LP; art. 99 al. 1 ORFI). Faute d'avoir fait l'objet d'une plainte, et aucun intéressé n'ayant requis en temps utile une seconde expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, cette décision d'estimation est aujourd'hui entrée en force. Il n'existe donc plus de droit des parties à la procédure d'exécution forcée à obtenir, sans motivation particulière, une nouvelle évaluation par expert au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Une nouvelle estimation doit cependant être ordonnée dans l'hypothèse prévue par l'art. 44 ORFI, applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 102 al. 1 ORFI, où il faudrait retenir que la valeur de l'immeuble se serait modifiée au vu du résultat de la procédure d'épuration de l'état des charges ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale. Un pouvoir d'appréciation étendu doit à cet égard être réservé à l'Office afin de tenir compte

- 8/10 -

A/10/2020-CS au mieux des intérêts des créanciers – gagistes et ordinaires – et du débiteur à ce que l'immeuble soit réalisé au meilleur prix possible, ce qui pourrait rendre opportun une réactualisation de sa valeur, et les intérêts de ces mêmes créanciers à ce que la réalisation intervienne dans des délais raisonnables, ce qui s'oppose à une nouvelle évaluation en l'absence de modifications importantes.

Il ne ressort pas du dossier en l'occurrence que l'état des charges ait déjà été déposé en décembre 2019, date à laquelle la plaignante a formé la requête de nouvelle expertise rejetée par la décision contestée. Aucune modification dans la valeur des parcelles concernées ne peut donc être intervenue en l'état en relation avec le résultat de la procédure d'épuration de cet état des charges, ce que la plaignante ne soutient du reste pas.

La plaignante voit en revanche dans l'évolution positive des procédures d'octroi des autorisations de construire qu'elle a déposées un élément permettant d'admettre une modification de la valeur de ces parcelles.

Le 5 juin 2019 déjà, elle a invoqué l'état de ces procédures, et notamment le dépôt par son mandataire d'éléments complémentaires en relation avec la demande d'autorisation de construire un nouveau bâtiment de trois logements sur l'une des parcelles, pour justifier une première requête de nouvelle expertise. Dans la mesure où cette requête a été rejetée par l'Office par décision du 17 juin 2019 aujourd'hui entrée en force, seuls des éléments postérieurs à cette date peuvent être pris en considération dans le cadre de l'examen de la requête des 3 et 10 décembre 2019.

La plaignante se prévaut essentiellement à cet égard de la délivrance de l'autorisation de transformer la villa existante pour créer trois logements distincts, de l'évolution selon elle favorable de la procédure d'octroi de l'autorisation de construire un nouveau bâtiment de trois logements sur l'autre partie de l'une des parcelles et enfin de la possibilité de diviser ladite parcelle en deux parcelles distinctes pouvant être vendues séparément. Il résulte toutefois de l'expertise réalisée en décembre 2018 par l'architecte mandaté par l'Office que ce dernier était informé des demandes d'autorisation de construire déposées, qu'il a estimé qu'elles avaient de bonnes perspectives d'aboutir et qu'il en a tenu compte pour évaluer la valeur vénale des parcelles en fondant celle-ci, outre sur leur valeur intrinsèque, sur leur valeur "de développement", soit une valeur tenant compte des gains et des coûts liés à la réalisation des projets immobiliers faisant l'objet des procédures d'autorisation en cours. Le développement favorable de ces procédures, anticipé par l'expert, ne peut dès lors être considéré comme un élément nouveau, ni a fortiori comme une modification des conditions d'une importance telle qu'elle impose de procéder à une nouvelle estimation des immeubles à réaliser. La possibilité de diviser en deux la plus grande des parcelles n'a certes pour sa part pas été mentionnée expressément dans le rapport de décembre 2018 mais, dans la

- 9/10 -

A/10/2020-CS mesure où une telle division apparaissait possible à cette époque déjà, rien ne permet de penser que l'expert ne l'ait pas considérée dans son estimation.

Le fait que la plaignante ait reçu de la part de tiers des offres portant sur les deux parcelles issues de la division envisagée pour un prix très supérieur à l'estimation globale de l'expert ne permet pas non plus de retenir une modification des circonstances, en particulier de la conjoncture économique générale ou du marché immobilier genevois. On ignore tout en effet du contexte dans lequel ces manifestations d'intérêts ont été formulées, en particulier des relations entre la plaignante et les tiers concernés, des éléments pris en considération par ceux-ci pour fixer le montant de leur offre, de ce que le prix offert comprend, notamment s'il porte également sur le "rachat" des prestations d'architecte d'ores et déjà effectuées, et des autres conditions contractuelles. Pour le surplus, et quand bien même il faudrait retenir de ces offres que l'expert mandaté par l'Office – et donc l'Office lui-même dans sa décision d'estimation – auraient sous-estimé la valeur vénale des parcelles à réaliser, c'est par la voie d'une requête de nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI que cette éventuelle erreur aurait pu être corrigée. En l'absence de toute modification déterminante de circonstances, la plaignante ne saurait aujourd'hui tenter d'obtenir indirectement la reconsidération de cette décision.

En rejetant la requête de nouvelle expertise formée par la plaignante, l'Office n'a donc ni excédé ni mésusé de son pouvoir d'appréciation, même si l'argumentation juridique figurant dans la décision attaquée est, sur ce point, erronée. Il n'y a donc pas lieu de suspendre la procédure de vente aux enchères ni d'octroyer à la plaignante un délai – dont elle a au

demeurant déjà bénéficié en fait – pour formuler une proposition de vente de gré à gré. La plainte doit donc être rejetée.

E. 4

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 10/10 -

A/10/2020-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 4 janvier 2020 par A_____ contre la décision rendue le 17 décembre 2019 par l'Office cantonal des poursuites dans le dossier 20_____.

Préalablement : Ordonne l'apport du dossier de la cause A/19_____/2019. Au fond : Rejette la plainte. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

Le président : Patrick CHENAUX

La greffière : Sylvie SCHNEWLIN

Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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