

GE_GERICHTE DCSO/147/2015 vom 2. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_147_2015

FR: GE_GERICHTE DCSO/147/2015 du 2 avril 2015

IT: GE_GERICHTE DCSO/147/2015 del 2 aprile 2015

Erwägungen

E. 1.1

Compte tenu des fêtes courant du 18 décembre au 1er janvier (art. 56 ch. 2 LP) et du délai de trois jours utiles prévu par l'art. 63 LP, le délai de dix jours pour former plainte (art. 17 al. 2 LP), respectivement solliciter une nouvelle expertise (art. 9 al. 2 ORFI), a été respecté. La plainte respecte par ailleurs les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LaLP, art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP).

E. 1.2

La communication par l'office des poursuites de la nouvelle estimation de l'immeuble saisi, effectuée après réception de la réquisition de vente en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, constitue une décision sujette à plainte au sens de l'art. 17 LP (arrêt du Tribunal fédéral 7B.147/2004 du 9 août 2004 consid. 1.2). La possibilité de solliciter une nouvelle expertise, au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, est également ouverte (ATF 122 III 338 consid. 3a). Selon que ce sont les critères d'estimation pris en compte par l'office des poursuites qui sont contestés, ou la valeur d'estimation comme telle, les conclusions de la partie plaignante devront être considérées comme une plainte (art. 9 al. 1 ORFI) ou comme une demande de nouvelle expertise (art. 9 al. 2 ORFI; ATF 133 III 537 consid. 4.1).

En l'espèce, la plaignante s'en prend à titre principal aux critères pris en considération par l'Office – respectivement par l'expert qu'il a mis en œuvre – pour estimer la valeur de l'immeuble saisi ainsi qu'à l'absence d'une mention selon elle imposée par la loi. Sa plainte est à cet égard recevable.

Par ses conclusions subsidiaires, la plaignante conteste la valeur vénale retenue par l'Office et sollicite, conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, une nouvelle expertise. Son procédé est, de ce point de vue également, recevable.

E. 2.1

Dans le cadre d'une poursuite ordinaire, la loi prescrit qu'un immeuble doit être estimé à deux reprises avant sa réalisation : une fois au moment de la saisie (art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI) et une fois, après réception de la réquisition de vente, avant sa réalisation (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI). Ces deux estimations ont pour but d'établir la valeur vénale de l'immeuble, soit celle qui pourrait être obtenue au terme d'un déroulement "normal" des enchères. Il s'agit de fournir aux intéressés un point de référence sur le montant que pourrait atteindre une offre raisonnable. La loi n'impose pas de méthode d'estimation : la prise en compte d'une moyenne pondérée entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement est en particulier admise, de même qu'une méthode fondée sur la comparaison avec d'autres biens présentant les mêmes caractéristiques. L'estimation doit tenir compte des facteurs pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur de l'immeuble,

A/5/2015-CS comme son état, sa situation, son éventuelle pollution, l'existence de contrats de baux, etc. (ATF 134 III consid. 4; Markus ZOPFI, in Commentaire ORFI, 2012, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse [éd.], n° 1 à 4 ad art. 9 ORFI).

Selon l'art. 9 al. 1 ORFI, les créances garanties par gage ressortant du Registre foncier doivent être indiquées sommairement dans la décision d'estimation, cette exigence s'appliquant également à la seconde estimation, prévue par l'art. 140 al. 3 LP (JAEGER/WALDER/KULL, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Art. 89-158, 5ème édition, 2006, n° 47 ad art. 140 LP).

E. 2.2

Dans un premier temps, la plaignante s'en prend à l'appréciation de l'Office (soit pour lui de l'expert qu'il a mandaté) selon laquelle, pour déterminer la valeur vénale de la parcelle n° xxx5, il conviendrait de retenir, en relation avec les bâtiments n° xx4 (habitation principale) et xx6 (local souterrain), non pas une valeur positive mais un coût de démolition. L'expert explique à cet égard que les servitudes nouvellement créées en 2011, qui confèrent à des tiers des droits de passage et de stationnement sur un rectangle jouxtant la façade d'entrée de l'habitation principale et passant juste devant les fenêtres et porte-fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que sous la terrasse du premier étage, sont de nature à fortement décourager un acquéreur potentiel en raison de la perte d'intimité qui en résulte. Afin de retrouver un certain confort, cet acquéreur aurait le choix entre obtenir la radiation des servitudes nouvellement créées, ce pour un coût non déterminable puisque dépendant du bon vouloir de la plaignante, et démolir l'habitation principale pour en reconstruire une plus près de la limite nord-ouest de la parcelle tout en érigeant une séparation physique à la limite nord-ouest de l'assiette des servitudes, ce qui impliquait de renoncer à l'usage de ladite assiette.

Ce raisonnement, sur lequel la plaignante ne s'exprime pas, n'est pas critiquable. Il faut en effet retenir comme conforme à l'expérience courante de la vie qu'une personne désireuse d'acquérir une parcelle de prestige du type de celle faisant l'objet de la poursuite, et disposant des moyens pour payer un prix de l'ordre de celui résultant de l'expertise, ne sera pas prête à tolérer l'atteinte à son intimité résultant de la présence d'un nombre indéterminé de tierces personnes, à pieds et en véhicules, potentiellement à toute heure du jour et de la nuit, juste devant la porte d'entrée, les fenêtres et porte-fenêtres de son habitation et sous sa terrasse. Par voie de conséquence, l'estimation devait tenir compte du coût des mesures nécessaires pour rétablir une certaine intimité, coût que les acquéreurs potentiels eux-mêmes prendront en considération au moment d'enchérir. Dans la mesure où la plaignante n'a donné aucune indication sur un éventuel accord de sa part – que ce soit à titre personnel ou en sa qualité d'ayant-droit économique de la propriétaire actuelle des parcelles n° xxx56 et xxx26 – pour supprimer les servitudes nouvellement constituées, et les conditions financières auxquelles cette suppression pourrait intervenir, l'expert pouvait légitimement prendre en

A/5/2015-CS considération le coût lié à la démolition de l'habitation principale, de manière à pouvoir reconstruire un logement plus loin de la limite de l'assiette des servitudes.

Le grief de violation des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI en relation avec la prise en compte des bâtiments xx4 et xx6 est ainsi mal fondé.

E. 2.3

Dans un deuxième moyen, la plaignante, tout en admettant que les servitudes nouvellement constituées ont entraîné une diminution de la valeur de la parcelle, paraît considérer que, dans la mesure où "il n'est [...] dans l'intérêt de personne que de mettre en vente la seule parcelle n° xxx5 avec les servitudes qui la grève [sic] actuellement", il faudrait admettre que les parcelles n° xxx5 – appartenant à la plaignante – et les parcelles nos xxx56 et xxx26 – appartenant à la société A_____ SA – constitueraient un tout économique qu'il conviendrait d'estimer comme tel, sans tenir compte des servitudes "internes" comme celles nouvellement créées.

Cette argumentation méconnaît toutefois que l'estimation prévue par les art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI doit porter sur les immeubles saisis dont la réalisation a été requise, et qu'elle a pour but de donner une indication sur leur valeur dans l'hypothèse d'une vente de ces immeubles aux enchères publiques. Or l'on ne voit pas en l'espèce – et la plaignante ne l'explique pas – comment et pourquoi les parcelles xxx56 et xxx26, appartenant à une tierce partie et ne faisant, selon les faits allégués, l'objet d'aucune procédure d'exécution forcée, pourraient ou devraient être réalisées conjointement avec la parcelle n° xxx5, qui seule fait l'objet de la série n° 10 xxxx04 R. C'est bien cette parcelle, et non un "tout économique" comprenant deux objets en plus de celui dont la réalisation a été requise, que l'Office devait estimer, en tenant compte de tous les éléments susceptibles d'avoir une influence sur sa valeur, au nombre desquels les servitudes nouvellement constituées.

Le grief est donc inconsistant.

E. 2.4

C'est en revanche à juste titre que la plaignante relève que, contrairement à la prescription figurant à l'art. 9 al. 1 deuxième phrase ORFI, applicable à l'estimation effectuée en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, l'Office a omis d'indiquer sommairement dans sa communication du 5 décembre 2014 les créances garanties par gage révélées par le Registre foncier. L'Office sera donc invité à compléter l'estimation communiquée le 5 décembre 2014 par cette indication, étant relevé que son absence demeure sans conséquence sur la validité de ladite décision d'estimation dans la mesure où, comme le relève l'Office dans ses observations, le montant des créances garanties par gage n'a pas d'influence sur la valeur vénale de l'immeuble. Sous cette seule réserve, la plainte, mal fondée, sera rejetée.

- 9/11 -

A/5/2015-CS

E. 3

Selon l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable à l'estimation effectuée en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger dans le délai de plainte de l'art. 17 al. 2 LP, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance de frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts.

En l'occurrence, la plaignante a conclu à titre subsidiaire, dans le délai de plainte contre la décision d'estimation communiquée le 5 décembre 2014, à ce qu'une nouvelle estimation

soit effectuée. Un délai convenable lui sera donc imparti, sous peine d'irrecevabilité de la requête de nouvelle estimation, pour fournir une avance de frais correspondant au coût prévisible de la nouvelle expertise (ATF 61 III 63). Un nouvel expert sera par ailleurs nommé et sa mission fixée.

E. 4

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 lit. a OELP), et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 10/11 -

A/5/2015-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 5 janvier 2015 par Mme C _____ contre la décision d'estimation communiquée le 5 décembre 2014 par l'Office des poursuites dans la série n° 10 xxxx04 R. Au fond : Invite l'Office à compléter sa communication du 5 décembre 2014 par l'indication sommaire des créances garanties par gage grevant la parcelle n° xxx5 de la commune de Z _____, telles que révélées par le Registre foncier. Rejette la plainte pour le surplus. Donne suite à la requête d'expertise et impartit, par conséquent, à Mme C _____, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de 10 jours dès la notification de la présente décision pour effectuer, directement au guichet de la caisse du Palais de justice, Place du Bourg-de-Four 1, 1204 Genève, à l'exclusion de tout autre moyen de paiement (p. ex. chèque, virement postal ou bancaire), une avance de 3'500 fr. pour les frais d'expertise. A réception de ce montant, la Chambre de céans désignera un expert architecte pour évaluer ce bien immobilier. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président : Patrick CHENAUX

La greffière : Véronique PISCETTA

- 11/11 -

A/5/2015-CS 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.