

GE_GERICHTE DCSO/297/2015 vom 12. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_297_2015

FR: GE_GERICHTE DCSO/297/2015 du 12 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE DCSO/297/2015 del 12 ottobre 2015

Erwägungen

E. 1

La recevabilité tant de la plainte que de la demande de nouvelle expertise a déjà été admise dans l'ordonnance du 12 février 2015. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 2.1

Dans la procédure en réalisation de gage immobilier, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble, à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI). A la différence de la poursuite par voie de saisie, il n'existe pas un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (arrêts du Tribunal fédéral 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2, 5A_792/2013 du 10 février 2014 consid. 3.1 et 5A_854/2010 du 3 mai 2011 consid. 3.2; ATF 134 III 42 consid. 3 et 120 III 135 consid. 2 : "kein Anspruch auf eine Oberexpertise").

La règle selon laquelle les intéressés n'ont droit à obtenir qu'une seule estimation par un expert vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (arrêt du Tribunal fédéral 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 avec référence).

En vertu de l'art. 133 al. 1 LP qui prévoit un délai d'ordre, les immeubles doivent en principe être réalisés par l'office des poursuites, aux enchères publiques, trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser (ATF 135 III 28 consid. 3.2).

E. 2.2

Donnant suite à des réquisitions de vente du xx juin 2006, dans le cadre de quatre poursuites en réalisation de gage immobilier, l'Office a opéré une première

- 8/13 -

A/1860/2011-CS estimation des parcelles nos xxx2 et xxx3, basée sur une expertise, en décembre 2007. Sur plainte des quatre copropriétaires des dites parcelles, l'ancienne autorité de surveillance a arrêté d'autres valeurs d'estimation pour ces deux parcelles, sur la base d'une nouvelle expertise.

Ce sont ces valeurs que l'Office a indiquées dans la publication de la vente aux enchères, malgré le détachement d'une bande de terrain de la parcelle n° xxx3, devenue parcelle n° xxx8.

Puis, une nouvelle expertise a été exécutée dans le cadre de la présente plainte du créancier gagiste, après la clarification préalable de la soumission – contestée – de l'une des deux parcelles à la LDFR. Plus de neuf ans se sont ainsi écoulés depuis les réquisitions de vente.

Dans ces conditions, les quatre copropriétaires des deux parcelles n'ont pas un droit inconditionnel à une expertise supplémentaire ("Oberexpertise").

E. 3.1

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 (arrêt du Tribunal fédéral 7B.216/2005 du 1er mars 2006 consid. 3.1 avec références).

L'estimation de l'immeuble à réaliser ne donne aucune indication quant au prix de vente qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus donne-t-elle aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable. C'est pourquoi l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble. La loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de cette valeur (arrêts du Tribunal fédéral 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.1; 5A_450/2008 du 18 septembre 2008 consid. 3.1; ATF 134 III 42 consid. 4). Il s'agit d'une question d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 7B.131/2006 du 20 novembre 2006 consid. 1). L'autorité appelée à estimer la valeur de l'immeuble ne commet un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation que si elle retient des critères inappropriés ou ne tient pas compte de circonstances pertinentes ou si elle rend une décision déraisonnable ou contraire au bon sens (arrêt précité consid. 1 avec références; ATF 134 III 42 consid. 3).

Compte tenu du fait que l'estimation d'un immeuble fait appel à des connaissances spécialisées dans le domaine de l'immobilier et de la construction, l'Office de même que, sur demande de nouvelle expertise, la Chambre de surveillance, s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que cet avis soit dûment motivé (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b).

- 9/13 -

A/1860/2011-CS

E. 3.2

Trois des quatre copropriétaires des deux biens-fonds gagés critiquent l'expertise immobilière la plus récente.

Ils estiment qu'un acquéreur de leurs parcelles ne serait pas forcément gêné par la contrainte de devoir placer les constructions dans une cuvette creusée à flanc de colline, en raison de la servitude de vue. Ce faisant, ils se bornent à opposer leur avis personnel à celui de l'expert. L'expert dispose toutefois d'une expérience professionnelle en la matière, que les copropriétaires n'allèguent pas avoir. Qui plus est, l'expérience de la vie enseigne que des bâtiments comportant au moins un rez-de-chaussée, sinon plusieurs étages dégagés de tous les côtés sont plus appréciés que ceux dont même le rez-de-chaussée est placé dans une cuvette artificielle, en dessous du niveau de la pente naturelle du terrain.

Quant à l'argument que les bénéficiaires de la servitude pourraient y renoncer, moyennant un dédommagement, il ne change rien à la diminution de la valeur du terrain, en raison de l'existence de la servitude. Rien ne garantit par ailleurs que les bénéficiaires de la servitude préféreraient un dédommagement unique à une vue dégagée durablement, et ceci d'autant moins que la vue, respectivement son absence, influence durablement l'évolution de la valeur future des terrains dominants.

Il n'y a donc pas de raison de s'écarter des considérations de l'expert qui a conclu à une diminution du prix des terrains, en raison des contraintes découlant de la servitude de vue.

Les trois copropriétaires relèvent, à cet égard, que la servitude de vue ne concerne pas l'entière surface de la parcelle n° xxx2. Or, l'expert en a tenu compte puisqu'il a expressément précisé que "plus de la moitié" de la parcelle n° xxx2 se trouvait dans le périmètre de ladite servitude, mais qu'il était difficile, en l'absence d'un avant-projet concret, de dissocier la valeur de la partie grevée de celle de la partie libre, raison pour laquelle il a retenu un prix moyen pour les deux parties. Cette manière de faire ne prête pas le flanc à la critique, et ceci d'autant moins que la future réalisation forcée portera sur le bien-fonds en tant que tel, et non pas sur des parties de celui-ci, et qu'une servitude grève aussi formellement le bien-fonds en tant que tel. En effet, selon sa définition légale, la servitude est une charge imposée sur un immeuble (art. 730 al. 1 CC), et ne sont des immeubles, au sens de la loi, que les biens-fonds, certains droits distincts et permanents inscrits au registre foncier et assimilés à des biens-fonds, les mines et les parts de copropriété d'un immeuble (art. 655 al. 2 CC).

Lorsqu'ils considèrent que les contraintes légales et administratives auxquelles sont soumises des constructions futures sur leurs parcelles n'en diminuent pas pour autant la valeur de ces parcelles, les trois copropriétaires se bornent à nouveau à opposer leur avis personnel à celui de l'expert, sans exposer en quoi ce

- 10/13 -

A/1860/2011-CS dernier aurait erré. De surcroît, l'expérience de la vie enseigne qu'il est plus difficile de trouver un amateur prêt à payer un prix non diminué en raison des contraintes légales et administratives que de trouver un acquéreur prêt à acquérir les parcelles à une valeur, qui tient compte de ces contraintes. Cette approche se justifie d'autant plus que les immeubles doivent en principe être réalisés aux enchères publiques par l'office trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser (art. 133 al. 1 LP), ce qui ne permet pas une prospection de longue durée en vue de trouver un acquéreur disposé à accepter un prix ne tenant pas déjà compte des contraintes sus-décrites.

L'expertise la plus récente n'est donc pas critiquable en tant qu'elle retient une dépréciation des terrains, tant pour tenir compte de la perte d'agrément constituée par un bâtiment sans dégagement sur trois côtés que pour tenir compte de la complexité et de la durée des démarches administratives nécessaires en vue des constructions futures.

Quant à la partie de la parcelle n° xxx2 qui est sise en zone agricole, l'expertise mentionne expressément l'avantage que représente cette partie pour un deuxième accès à ladite parcelle, avant d'arrêter pour ladite partie à un prix au mètre carré qui reste certes inférieur au prix au mètre carré du reste de la parcelle, sise en zone agricole de développement x (villa), mais néanmoins supérieur à celui d'un terrain purement agricole, sans avantage particulier pour l'ensemble d'une parcelle sise en deux zones différentes. Ce faisant, l'expert a notamment tenu compte du fait que la partie agricole ne donnera droit ni à des droits à bâtir, ni à une extension des distances de limites de propriété. Or, les trois copropriétaires ne remettent nullement en question ces critères d'appréciation retenus par l'expert, qui paraissent parfaitement convaincants.

Il en va de même pour tous les autres critères d'appréciation retenus pour arrêter la valeur récente des deux parcelles gagées, dont la situation exceptionnelle des parcelles sur l'un des

plus beaux sites du canton, l'étroitesse de la base de comparaison et l'évolution négative du marché immobilier, depuis 2010 à 2012.

Il s'ensuit que l'expertise immobilière la plus récente ne souffre d'aucun vice et qu'il n'y a aucune raison de s'en écarter. Par conséquent, la Chambre de céans retient les valeurs arrêtées par cette expertise pour les parcelles nos xxx2 et xxx8 de la commune de X_____ (soit 8'200'000 fr. pour la parcelle n° xxx2 et 13'000'000 fr. pour la parcelle n° xxx8), en vue de la vente forcée de ces biens- fonds dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier nos 05 xxxx28 F, 05 xxxx31 C, 05 xxxx32 B et 05 xxxx29 E.

La publication de la vente prévue pour le xx septembre 2011 sera annulée et l'Office sera invité à procéder à une nouvelle publication, précisant notamment

- 11/13 -

A/1860/2011-CS l'estimation de la parcelle n° xxx2 à 8'200'000 fr. et celle de la parcelle n° xxx8 à 13'000'000 fr., ainsi que la soumission de la parcelle n° xxx8 à la LDFR.

E. 4

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP [RS 281.35]). Il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

Toutefois, en cas de réalisation immobilière, les frais d'une nouvelle estimation par un expert sont à mettre à la charge du débiteur lorsque l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée (art. 99 al. 2, art. 9 al. 2 ORFI [RS 281.42]). Tel est le cas en l'espèce, puisque l'estimation récente par un expert, requise par le créancier, aboutit à une différence de valeur de 1'000'000 fr. pour la parcelle n° xxx2 et à une différence de valeur de 2'600'000 fr. pour la parcelle n° xxx8.

Les deux notes de frais et honoraires de l'expert judiciaire des 15 mai et 9 juillet 2015 font état d'un montant total de 3'300 fr. (y compris 150 fr. de frais, dont 100 fr. pour les extraits du Registre foncier). Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche, de sorte qu'il sera approuvé.

Le créancier gagiste avait avancé 3'000 fr. Cette avance reste acquise à l'Etat alors que les quatre copropriétaires des parcelles gagées seront condamnés, conjointement et solidairement, à payer au créancier le montant de 3'000 fr. et à payer le solde de 300 fr. à l'Etat, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. * * * * *

- 12/13 -

A/1860/2011-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : Au fond : Annule la publication de l'Office des poursuites, parue dans la Feuille d'Avis Officielle du 8 juin 2011, de la vente aux enchères publiques des parcelles nos xxx2 et xxx8 de la commune de X_____. Fixe la valeur de réalisation estimée de la parcelle n° xxx2 de la commune de X_____ à 8'200'000 fr. et celle de la parcelle n° xxx8 de la commune de X_____ à 13'000'000 fr. Invite l'Office des poursuites à procéder à une nouvelle publication conforme aux considérants et au dispositif de la présente décision. Arrête les frais d'expertise à 3'300 fr., les met à la charge de M. D_____, Mme R_____, M. G_____ et Mme D_____, pris conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance de 3'000 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser la somme de 3'300 fr. à M. Y_____. Condamne M. D_____, Mme R_____, M. G_____ et Mme D_____, pris

conjointement et solidairement, à payer, à titre de de frais d'expertise, 3'000 fr. à l'ETAT DE GENEVE et 300 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Messieurs Jean-Marc STRUBIN et Patrick CHENAUX, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Véronique PISCETTA

- 13/13 -

A/1860/2011-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.