

GE_GERICHTE DCSO/88/2017 vom 24. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_88_2017

FR: GE_GERICHTE DCSO/88/2017 du 24 février 2017

IT: GE_GERICHTE DCSO/88/2017 del 24 febbraio 2017

Regeste

Résumé: Recours interjeté au TF par le débiteur le 10 mars 2017, rejeté par ATF du 27 octobre 2017 (5A_200/2017).

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, tout intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêts du Tribunal fédéral 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

E. 1.2

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi a requis de la Chambre de surveillance, dans les délais et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle

- 6/13 -

A/3252/2016-CS estimation soit effectuée par un second expert. L'avance de frais afférente a été payée en temps utile par le débiteur.

La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

E. 2

2.1.1 En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin.

Selon l'art. 9 al. 1 ORFI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie.

La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (DE GOTTRAU, in Commentaire romand LP, 2005, n. 6 et 8 ad art. 97 LP).

L'estimation du bien à réaliser aux enchères ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture et ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de ces enchères. Elle donne tout au plus 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 ne prescrit pas de méthode pour estimer cette valeur vénale présumée

(ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3; JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; GILLIÉRON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, 2010, n° 2 ad art. 97 LP).

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 celui-ci soit dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de surveillance ne peut trancher pour un moyen terme entre les deux estimations en présence que si les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes, et qu'ainsi la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b). Les estimations basées sur les prix au m² sont sujettes à appréciation et une différence d'estimation entre deux expertises ne signifie pas encore que l'une d'elle serait inexacte (cf. DCSO/375/2015 du 14 décembre 2015).

- 7/13 -

A/3252/2016-CS 2.1.2 En l'espèce, les deux expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent toutes les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique. Les deux experts ont effectué une visite des lieux.

E. 2.2

Par ailleurs, la Cour constate que les deux appartements sont soumis au contrôle de l'Etat.

E. 2.2.1

L'art. 13 al. 2 de l'acte de vente produit par le débiteur poursuivi prévoit que "[l]es prix de vente des logements et des garages sont soumis au contrôle de l'Etat pour une durée de 10 ans à partir de la date d'entrée moyenne, en application de l'article 5, alinéa 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 [LGZD]", qui prévoit un contrôle de l'Etat sur tout type d'aliénation d'un immeuble soumis à cette loi (art. 5 al. 1 let. b LGZD). Toutefois, le principe de la primauté du droit fédéral (art. 49 Cst.) fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions du droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leurs buts ou les moyens qu'elles mettent en œuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur a réglementées de façon exhaustive (ATF 122 I 81 consid. 2 a et les réf. citées). Or, la législation sur la poursuite pour dettes et la faillite est de la compétence exclusive de la Confédération (arrêts du Tribunal fédéral 1P.270/2002, 1P.434/2001, 1P.274/2002, 1P.436/2001, 1P.278/2002 et 1P.438/2001 du 19 juin 2002 consid. 5). La LP prime donc les dispositions de droit cantonal qui feraient obstacle à sa mise en œuvre. En particulier, la limitation du prix de vente prévue par l'art. 5 al. 3 LGZD n'a pas d'effet sur l'exécution forcée, car l'art. 134 LP précise que l'Office arrête les conditions des enchères de la vente immobilière d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Dans ce cadre, l'Office dispose certes d'une certaine marge d'appréciation, mais qui a uniquement pour but la recherche de la solution économiquement la plus avantageuse, permettant de retirer de la vente un prix le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur. L'Office ne

peut en outre pas renoncer à la vente pour des motifs étrangers au droit de la poursuite (arrêts du Tribunal fédéral 1P.270/2002, 1P.434/2001, 1P.274/2002, 1P.436/2001, 1P.278/2002 et 1P.438/2001 du 19 juin 2002 consid. 5.1 et 5.2.2).

- 8/13 -

A/3252/2016-CS Partant, l'art. 5 al. 3 LGZD ne peut pas avoir d'effet sur l'exécution forcée en l'espèce. En revanche, cette disposition légale s'appliquera à l'enchérisseur jusqu'à la fin de la durée du contrôle étatique, dès que cet enchérisseur sera devenu le propriétaire du bien immobilier concerné.

E. 2.2.2

Le premier expert a tenu compte de l'existence de ce contrôle de l'Etat dans ses estimations. Il a arrêté en conséquence une valeur vénale arrondie de 1'405'000 fr. et une valeur de réalisation de 89 % de cette valeur vénale, soit 1'250'000 fr. arrondis, pour l'appartement n° 1 _____ en tenant compte de deux parkings intérieurs valorisés à 60'000 fr. chacun. Toujours en tenant compte du contrôle de l'Etat, le premier expert a estimé à 1'500'000 fr. la valeur de réalisation de l'appartement 2 _____ (90% de la valeur vénale estimée à 1'670'000 fr.), en tenant également compte de deux parkings intérieurs, valorisés à 60'000 fr. chacun, ainsi que d'un parking extérieur valorisé à 30'000 fr. Toutefois, vu les principes rappelés ci-dessus, il ne peut être tenu compte de ce contrôle de l'Etat sur le prix de vente d'un immeuble vendu aux enchères publiques dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, de sorte que cette première expertise ne peut être retenue à cet égard. Au contraire, le second expert a, à juste titre, fixé le prix de ces biens sans tenir compte du contrôle de l'Etat, en fixant leur prix sur un marché libre à, respectivement, 2'147'000 fr. et 2'573'000 fr., ces prix tenant compte des quelques aménagements dont ces appartements avaient fait l'objet depuis leur achat par le débiteur, mais pas du local à vélos, des parkings et du jardin d'hiver.

Ce second expert a cependant réduit de 10% leurs valeurs de réalisation dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, en tenant compte lui aussi de conditions de vente peu favorables dans le cadre d'une vente aux enchères publiques, à 1'930'000 fr. pour l'appartement 1 _____ et à 2'315'000 fr. pour l'appartement 2 _____.

Ce sont les conclusions de ce second expert, faisant abstraction du contrôle de l'Etat, qui devront être retenues. 2.3.1 L'art. 781 CC prévoit que le propriétaire peut établir, en faveur d'une personne quelconque ou d'une collectivité, d'autres servitudes sur son fonds, à la condition que le fonds se prête à une jouissance déterminée, par exemple, pour des exercices de tir ou pour un passage (al. 1). Ces droits sont incessibles, sauf

- 9/13 -

A/3252/2016-CS convention contraire, et l'étendue en est réglée sur les besoins ordinaires de l'ayant droit (al. 2). La servitude est une charge grevant un immeuble, obligeant son propriétaire soit à tolérer certains actes d'usage, soit à s'en abstenir lui-même (art. 730 CC). Une servitude naît par inscription au Registre foncier (art. 731 al. 1 CC). 2.3.2 En l'espèce, le premier expert a tenu compte, dans son estimation, de la valeur de quatre places de parking intérieures et d'une place extérieure rattachées aux appartements en cause, alors que le deuxième les a exclues de son estimation. Il ressort à cet égard de l'acte de vente des deux appartements en question, ainsi que des extraits du Registre foncier joints aux deux expertises, que le débiteur poursuivi est au bénéfice de servitudes personnelles d'usage de

ces cinq places de parking. Dès lors qu'une telle servitude est, de par la loi, rattachée à la personne-même du débiteur et non pas aux appartements 1_____ et 2_____ en cause, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans le calcul de la valeur de réalisation de ces derniers. La seconde expertise doit dès lors également être retenue sur ce point.

E. 2.4

Le second expert a enfin exclu de son estimation, la valeur du droit d'usage d'un local en sous-sol, qu'il qualifie de local à vélos. Cette servitude figurait en effet au Registre foncier en faveur du seul lot 2_____ mais pas du fonds de base, de sorte que son sort juridique était incertain et ne pouvait pas être pris en compte lors la réalisation forcée de ce lot 2_____.

E. 2.4.1

Aux termes de l'art. 9 al. 1 CC, les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. La force probante accrue ne s'applique qu'aux faits dont les inscriptions montrent l'existence, et non aux droits qui en découlent (ATF 122 III 150 consid. 2b). S'agissant d'immeubles inscrits au Registre foncier, l'art. 937 al. 1 CC institue toutefois une présomption selon laquelle le droit inscrit (c'est-à-dire la propriété de la personne inscrite) existe et qu'il a le titulaire et le contenu qui ressortent de l'inscription (Arrêt du Tribunal fédéral 5A_189/2010 du 12 mai 2010).

E. 2.4.2

Certes, à teneur de l'art. 8.2 de l'acte de vente des lots 1_____ et 2_____ au débiteur poursuivi, cette servitude d'usage d'un local en sous-sol de l'immeuble est bien rattachée au lot 2_____ appartenant audit débiteur. Toutefois, il ressort des extraits du Registre foncier joints par l'expert à son rapport que cette servitude d'usage est uniquement mentionnée sur le feuillet 4_____ de ce lot 2_____ en propriété par étages. Il n'est en effet pas du tout

- 10/13 -

A/3252/2016-CS mentionné sur le feuillet général de l'immeuble n° 5_____, soit en l'espèce le fonds de base servant. Or, la force probante des inscriptions au Registre foncier primant la teneur de simples dispositions contractuelles, l'existence même de ce local à vélos sur le fonds de base ne ressort pas clairement du Registre foncier, puisqu'il ne figure pas sur l'extrait de l'immeuble n° 5_____. Il en découle que reste dès lors également incertaine, comme l'a retenu à juste titre le second expert, la titularité juridique d'une servitude d'usage de ce local en faveur de l'appartement 2_____ du débiteur, qui n'apparaît toutefois pas sur le fonds servant. Par conséquent, cette servitude ne sera pas comprise dans l'estimation de la valeur de réalisation forcée de cet appartement 2_____ en propriété par étages, nonobstant la teneur de l'acte de vente de ce bien immobilier au débiteur.

E. 2.5

Le débiteur poursuivi considère enfin que la valeur de cet appartement 2_____ devrait être majorée de 50'000 fr., correspondant à celle de l'"abri-terrasse" qu'il y a aménagé. Les conclusions du premier expert ne mentionnent pas de plus-value pour cet aménagement, sans qu'il ne motive ce choix. Le second expert l'a en revanche expressément exclu de son estimation, en raison de l'absence, d'une part, de l'autorisation de construire correspondante et, d'autre part, de l'absence de l'accord des autres propriétaires de la PPE en question à cet aménagement. Certes, le débiteur poursuivi a requis l'autorisation de construire en question, mais toutefois seulement le 1er décembre 2016 à teneur de son

courrier à la Chambre de surveillance du 7 décembre 2016, lettre de surcroît envoyée à la Cour après le dépôt du second rapport d'expertise. Il a ainsi, non seulement tardé à requérir cette autorisation, mais de plus le dépôt de sa demande correspondante ne permet pas encore d'admettre qu'il va effectivement obtenir ladite autorisation de construire, qui est nécessaire pour intégrer la valeur de cet aménagement du lot 2_____ dans la valeur du même lot. Par conséquent, c'est à juste titre que l'expert n'a pas tenu compte de la valeur de cet élément dans son estimation de celle du lot 2_____.

E. 2.6

Vu l'ensemble de ce qui précède, la Cour admettra exclusivement les estimations du second expert, lequel a correctement fixé la valeur de réalisation des deux appartements concernés.

- 11/13 -

A/3252/2016-CS C'est en effet à juste titre qu'il n'a admis un contrôle de l'Etat sur le prix de réalisation des appartements concernés dans le cadre de leur vente prévisible aux enchères publiques ni des valeurs du local à vélos, des parkings et du jardin d'hiver dont le débiteur se réclame, mais qu'il a en revanche retenu les valeurs des quelques aménagements dont ces appartements avaient fait l'objet depuis leur achat par le débiteur ainsi que les conditions de vente peu favorables dans le cadre d'une réalisation forcée. Ainsi, les valeurs de réalisation fixées en définitive par ce second expert à 1'930'000 fr. pour l'appartement 1_____ et à 2'315'000 fr. pour l'appartement 2_____, seront admises par la Cour.

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'475 fr. TTC, montant conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 16 novembre 2016, arrondie à 3'500 fr., sera dès lors approuvée. Cette nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût restera à la charge de ce dernier (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), étant précisé qu'il sera entièrement compensé avec l'avance de même montant déjà fournie par ledit débiteur.

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a OELP). * * * * *

- 12/13 -

A/3252/2016-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise des appartements 1_____ et 2_____, feuillets 3_____ et 4_____, sis ch. C_____ et D_____, commune de E_____, formée par A_____ le 26 septembre 2016 dans le cadre des poursuites formant les séries nos 15 xxxx49 A, 14 xxxx56 G, 13 xxxx80 N et 13 xxxx75 J. Au fond : Fixe à 1'930'000 fr. la valeur de réalisation de l'appartement 1_____, feuillet 3_____. Fixe à 2'315'000 fr. la valeur de réalisation de l'appartement 2_____, feuillet 4_____. Fixe à 3'500 fr. les frais de la nouvelle expertise établie par G_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de même montant qu'il a déjà versée. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Véronique PISCETTA

- 13/13 -

A/3252/2016-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.