

NE_GERICHTE ASLP.2010.7 vom 21. Januar 2010

NE Tribunal cantonal, 2010-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ASLP.2010.7_d20100121

FR: NE_GERICHTE ASLP.2010.7 du 21 janvier 2010

IT: NE_GERICHTE ASLP.2010.7 del 21 gennaio 2010

Regeste

Evaluation d'un immeuble dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les 10 jours dès la notification de la décision entreprise (art.18 LP), le recours est recevable. Statuant avec plein pouvoir d'examen dans le cadre d'une voie de recours réformatoire et non cassatoire (ATF du 7.10.2005 dans la cause 7B.229/2004 , consid.3), l'autorité supérieure de surveillance doit non seulement contrôler la conformité à la loi de la décision attaquée, mais aussi, le cas échéant, substituer son appréciation à celle de l'autorité inférieure (Gilliéron , Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, N. 24 ad art. 18 et les références citées).

E. 2

Aux termes de l'article 97 al. 1 LP , applicable par renvoi de l'article 155 al. 1 LP à la poursuite en réalisation de gage, « le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre des experts ». L'article 9 al. 2 ORFI donne à chacun des intéressés le droit d'exiger, à condition qu'il s'adresse à l'autorité de surveillance et fasse l'avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2, 3 e phrase ORFI). L'estimation d'un immeuble doit déterminer sa valeur vénale présumée, sans égard au montant de la taxe cadastrale, de la taxe de l'assurance contre l'incendie ou de la taxe fiscale (Gilliéron , op. cit, N. 28 ad art. 97). L'estimation de l'immeuble à vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de celles-ci; 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 la valeur vénale présumée d'un immeuble (arrêt du 18.09.2008 [5A_450/2008] , ATF 134 III 42). En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, l'autorité 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, car la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève alors pleinement de son pouvoir d'appréciation (Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève, DCSO/465/2008 du 30 octobre 2008, ATF 120 III 79).

E. 3

a) Le recourant estime, s'agissant de l'expertise de l'immeuble de [...] effectuée par Y. SA, qu'il y a lieu de se baser sur l'estimation de la valeur marchande et non sur l'évaluation de la

valeur vénale. Selon lui, la valeur d'estimation de l'immeuble s'élève ainsi au montant retenu par A., qui se situe au milieu de la fourchette de prix articulée en terme de valeur marchande par Y. SA. b) Y. SA a retenu une valeur vénale de 1'300'000 francs pour l'immeuble à [...] en tenant compte de la situation, de l'environnement, des rénovations à apporter et du marché. Y. SA a précisé que la valeur vénale retenue tient compte de « l'âge, de la qualité de la construction et du degré d'entretien de l'objet, dans une optique de transaction libre entre vendeur et acquéreur, ainsi qu'un climat économique normal, non influencé par des décisions extraordinaires ». L'expert a par ailleurs indiqué, dans son courrier du 18 janvier 2010 qu'« au vu de sa situation géographique particulièrement attrayante, ainsi que la qualité des matériaux utilisés, nous estimons que la valeur marchande de cette maison, peut, aujourd'hui, être évaluée dans une fourchette de Fr. 1'650'000.00 à Fr. 1'750'000.00 ». A. a, quant à lui, fixé la valeur vénale de l'immeuble à 1'705'000 francs. c) C'est à juste titre que l'autorité inférieure s'est fondée sur les valeurs vénales retenues par les deux expertises pour fixer la valeur de l'immeuble à [...] et qu'elle n'a pas tenu compte de la valeur marchande articulée par Y. SA. En effet, lors de l'évaluation d'un immeuble dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, il y a lieu d'estimer la valeur vénale et non la valeur la plus élevée possible. En outre, la valeur marchande obtenue par Y. SA se fonde sur certains critères dont elle avait déjà tenu compte pour déterminer la valeur vénale (situation de l'immeuble, qualité des matériaux), et ne paraît ainsi dans tous les cas pas suffisamment fiable pour s'y fonder.

E. 4

Il y a cependant lieu d'examiner la manière dont ont été calculées les valeurs vénales par chacun des experts. Le montant obtenu par Y. SA a été calculé en appliquant la pondération suivante: une fois la valeur intrinsèque pour trois fois la valeur de rendement. S'agissant de la valeur retenue par A., elle a été calculée en utilisant un rapport différent entre les valeurs soit deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement. Comme l'a relevé l'autorité inférieure dans sa décision, c'est en particulier cette pondération différente entre les deux expertises qui explique l'écart entre les valeurs vénales retenues. En l'occurrence, l'Autorité de céans considère que, s'agissant d'un immeuble qui n'est pas destiné à la location, il y a lieu d'appliquer la valeur de pondération utilisée par A., soit deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement. Une telle pondération est du reste usuelle dans le cadre de la méthode d'évaluation dite « du praticien » Il se justifie de ce fait de corriger la valeur obtenue par Y. SA en appliquant cette pondération à son expertise. De cette manière, on obtient une valeur vénale de 1'562'704 francs pour l'expertise de Y. SA. La moyenne entre les deux valeurs vénales obtenues selon la pondération deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement s'élève à 1'630'000 francs. C'est à ce montant qu'il y a lieu de fixer la valeur d'estimation de l'immeuble de [...].

E. 5

La cours statue sans frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

E. 9

al. 2 ORFI donne à chacun des intéressés le droit d'exiger, à condition qu'il s'adresse à l'autorité de surveillance et fasse l'avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2, 3 phrase ORFI).

L'estimation d'un immeuble doit déterminer sa valeur vénale présumée, sans égard au montant de la taxe cadastrale, de la taxe de l'assurance contre l'incendie ou de la taxe fiscale (Gilliéron, op. cit, N. 28 ad art. 97).

L'estimation de l'immeuble à vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de celles-ci; 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 la valeur vénale présumée d'un immeuble (arrêt du 18.09.2008[5A_450/2008],ATF 134 III 42).

En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, l'autorité 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, car la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève alors pleinement de son pouvoir d'appréciation (Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève,DCSO/465/2008du 30 octobre 2008,ATF 120 III 79).

3.a) Le recourant estime, s'agissant de l'expertise de l'immeuble de [...] effectuée par Y. SA, qu'il y a lieu de se baser sur l'estimation de la valeur marchande et non sur l'évaluation de la valeur vénale. Selon lui, la valeur d'estimation de l'immeuble s'élève ainsi au montant retenu par A., qui se situe au milieu de la fourchette de prix articulée en terme de valeur marchande par Y. SA.

b)Y. SA a retenu une valeur vénale de 1'300'000 francs pour l'immeuble à [...] en tenant compte de la situation, de l'environnement, des rénovations à apporter et du marché. Y. SA a précisé que la valeur vénale retenue tient compte de «l'âge, de la qualité de la construction et du degré d'entretien de l'objet, dans une optique de transaction libre entre vendeur et acquéreur, ainsi qu'un climat économique normal, non influencé par des décisions extraordinaires».

L'expert a par ailleurs indiqué, dans son courrier du 18 janvier 2010 qu'«au vu de sa situation géographique particulièrement attrayante, ainsi que la qualité des matériaux utilisés, nous estimons que la valeur marchande de cette maison, peut, aujourd'hui, être évaluée dans une fourchette de Fr. 1'650'000.00 à Fr. 1'750'000.00».

A. a, quant à lui, fixé la valeur vénale de l'immeuble à 1'705'000 francs.

c)C'est à juste titre que l'autorité inférieure s'est fondée sur les valeurs vénales retenues par les deux expertises pour fixer la valeur de l'immeuble à [...] et qu'elle n'a pas tenu compte de la valeur marchande articulée par Y. SA. En effet, lors de l'évaluation d'un immeuble dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, il y a lieu d'estimer la valeur vénale et non la valeur la plus élevée possible. En outre, la valeur marchande obtenue par Y. SA se fonde sur certains critères dont elle avait déjà tenu compte pour déterminer la valeur vénale (situation de l'immeuble, qualité des matériaux), et ne paraît ainsi dans tous les cas pas suffisamment fiable pour s'y fonder.

4.Il y a cependant lieu d'examiner la manière dont ont été calculées les valeurs vénales par chacun des experts. Le montant obtenu par Y. SA a été calculé en appliquant la pondération suivante: une fois la valeur intrinsèque pour trois fois la valeur de rendement. S'agissant de la valeur retenue par A., elle a été calculée en utilisant un rapport différent entre les valeurs

soit deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement. Comme l'a relevé l'autorité inférieure dans sa décision, c'est en particulier cette pondération différente entre les deux expertises qui explique l'écart entre les valeurs vénales retenues.

En l'occurrence, l'Autorité de céans considère que, s'agissant d'un immeuble qui n'est pas destiné à la location, il y a lieu d'appliquer la valeur de pondération utilisée par A., soit deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement. Une telle pondération est du reste usuelle dans le cadre de la méthode d'évaluation dite «du praticien» Il se justifie de ce fait de corriger la valeur obtenue par Y. SA en appliquant cette pondération à son expertise. De cette manière, on obtient une valeur vénale de 1'562'704 francs pour l'expertise de Y. SA.

La moyenne entre les deux valeurs vénales obtenues selon la pondération deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement s'élève à 1'630'000 francs. C'est à ce montant qu'il y a lieu de fixer la valeur d'estimation de l'immeuble de [...].

5. La cours statue sans frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

Par ces motifs, L'AUTORITE CANTONALE SUPERIEURE DE SURVEILLANCE LP

1. Admet le recours au sens des considérants.

2. Annule le chiffre 2 de la décision de l'AiSLP du 28 octobre 2010.

3. Fixe la valeur d'estimation de la villa à [...], sise sur le bien-fonds n° [a] du cadastre de [...], à 1'630'000 francs.

4. Statue sans frais.

Neuchâtel, le 10 mars 2011

1 Le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre des experts.

2 Il ne saisit que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et frais.

1. Introduction

1 Les art. 97, al. 1, 102, al. 3, 103 et 106 à 109 s'appliquent par analogie au gage dont la réalisation est requise. 1

2 L'office des poursuites informe dans les trois jours le débiteur de la réquisition de réalisation.

1 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 16 déc. 1994, en vigueur depuis le 1er janv. 1997 (RO19951227; FF1991III 1).

1 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. Les créances garanties par gage qui sont révélées par le registre foncier doivent être indiquées sommairement, sans que d'ailleurs il y ait lieu d'introduire une procédure de revendication en ce qui les concerne.

2 Dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17, 2e al., LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des

frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation.¹

¹Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1er janv. 1997 (RO19962900).

Etat le

E. 11

juillet 2006

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