

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2010.13 vom 28. Oktober 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2010.13

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2010.13 du 28 octobre 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2010.13 del 28 ottobre 2010

Regeste

Demande d'une nouvelle estimation d'un immeuble conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI. L'estimation du bien à réaliser aux enchères ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer; elle donne tout au plus un point de repère à propos de l'offre défendable. Elle ne doit donc pas être la plus élevée possible, mais doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble. _____ Par arrêt du 11 mars 2011 (Réf.: ASLP.2010.7), le Tribunal cantonal a admis au sens des considérants le recours déposé contre la décision de l'Autorité cantonale inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites.

Volltext

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 11.03.2011 [ASLP.2010.7]

1.

Dans le cadre d'une procédure de poursuites dirigée contre A., à X., le procès-verbal d'estimation du gage concernant, d'une part, l'immeuble sis Chemin d'Y. à X. (cadastre de X., bien-fonds n°1) et, d'autre part, l'appartement en propriété par étage, chemin U. à Z. (cadastre de Z., bien-fonds n°2, PPE n°3), a été notifié en date du 21 janvier 2010 à A., par courrier recommandé.

Il ressort de l'expertise que l'immeuble sis à X. a été évalué à Fr. 1'300'000.- et celui de Z. à Fr. 350'000.-.

2.

Le 2 février 2010, A. a requis une contre-expertise des deux objets immobiliers estimant que les montants articulés lors de l'expertise ne correspondent pas au résultat des valeurs estimatives.

3.

Par décision du 30 mars 2010, l'autorité de céans a invité A. à verser un montant de Fr. 4'000.- à titre d'avance de frais, à savoir Fr. 2'000.- par expertise pour chacun des immeubles, et dit qu'en cas de paiement de l'avance des frais dans le délai fixé, l'office des poursuites mandatera un nouvel expert pour effectuer une 2ème expertise d'une part pour l'immeuble sis chemin d'Y. à X. (cadastre de X., bien-fonds n°1) et d'autre part, l'appartement en propriété par étages, chemin des U. à Z. (cadastre de Z., bien-fonds n°2, PPE n°3).

4.

L'avance de frais ayant été versée dans le délai imparti [], B., architecte à Neuchâtel, a été chargé de procéder à une nouvelle expertise desdits immeubles.

Dans son rapport d'expertise du 18 juin 2010, B. a estimé la valeur vénale du bien sis à X. à Fr. 1'705'000.- et celui sis à Z. à Fr. 210'000.- en tenant compte du bail à loyer viager ou à Fr. 360'000.- sans tenir compte du bail à loyer viager.

5.

Invité à se déterminer, l'office des poursuites a relevé qu'il n'avait aucune remarque à formuler.

Pour sa part, par lettre du 13 août 2010, A. a présenté quelques différences relevées entre les deux expertises effectuées pour chacun des immeubles.

Considérant en droit:

1.

En application de l'article 97 alinéa 1 LP, le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre d'experts.

2.

Aux termes de l'article 9 al. 2 ORFI, dans le délai de plainte contre la saisie, 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. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêt du Tribunal fédéral 7B. 79/2004).

L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation.

3.

La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcée (Poursuite et faillite, Commentaire romand, Nicolas de Gottrau, ad. article 97, note 6 et 8).

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 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 (Commission de surveillance des offices de poursuites et des faillites du canton de Genève, DCSO/465/08, et les références citées).

Le Tribunal fédéral a considéré que les experts désignés en conformité des articles 97 al. 1 LP et 9 al. 2 ORFI, aussi compétents l'un que l'autre, peuvent arrêter une valeur vénale présumée à deux montants très différents. Il relève qu'il n'est pas rare que deux hommes de l'art ou deux connaisseurs aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre. Cela étant et comme en matière technique l'autorité s'en remet en principe à l'avis des experts, il est raisonnable de trancher pour un moyen terme entre les deux estimations, sans que l'autorité ne

commette d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 ; JT 1996 II 199).

4.

En l'espèce, le rapport d'expertise du 12 janvier 2010 établi par la régie immobilière D., a arrêté la valeur vénale de la villa à X. à Fr. 1'300'000.- et celle de l'appartement à Z. à Fr. 350'000.-.

Dans son courrier du 18 janvier 2010, la régie immobilière D. concernant la valeur vénale de la villa à X., précisait qu'au vu de sa situation géographique particulièrement attrayante, ainsi que la qualité des matériaux utilisés, et estimait que la valeur marchande de cette maison pouvait à ce moment-là, être évaluée dans une fourchette de Fr. 1'650'000 à Fr. 1'750'000.

Dans son rapport d'expertise du 18 juin 2010, C. a, suite au mandat confié sur la base de l'article 9 alinéa 2 ORFI, fixé la valeur vénale de la villa à X. à Fr. 1'705'000.- et celle de l'appartement à Z. à Fr. 210'000.- en tenant compte du bail à loyer viager ou à Fr. 360'000.- sans tenir compte du bail à loyer viager.

5.

En ce qui concerne la valeur vénale de l'appartement en PPE sis chemin des U. à Z., il y a lieu de constater que les deux expertises retiennent un montant de Fr. 350'000.- sans tenir compte de l'inscription du bail à loyer viager. Certes, la valeur de rendement n'a pas été arrêtée au même montant pour les deux experts. Toutefois, dans la mesure où le montant de la valeur vénale correspond entre les deux expertises et que ces dernières retiennent des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes, il est ainsi possible de retenir et d'arrêter la valeur d'estimation de l'immeuble à Fr. 350'000.-.

6.

Reste à examiner les montants retenus pour l'expertise de la villa à X. (bien-fonds no 1 du cadastre de X.)

7.

En espèce, le premier expert a admis une valeur intrinsèque de Fr. 1'776'948.- retenant un prix du terrain à Fr. 525.- le mètre carré, représentant ainsi un montant total de Fr. 493'150.- concernant le terrain.

Le second expert a admis une valeur intrinsèque de Fr. 2'033'400.-, retenant un prix du terrain au mètre carré à Fr. 600.-, soit un montant de Fr. 564'300.- pour l'ensemble du terrain.

Ainsi, il ressort que le seul facteur prix du terrain représente une différence de Fr. 71'150.- entre les deux experts.

Les experts divergent encore sur la valeur de rendement qui a été retenue. Le premier expert retient un montant de Fr. 1'134'216.- alors que le deuxième expert arrive à Fr. 1'050'900.-. La différence provient du fait que la valeur locative admise ainsi que le taux de capitalisation retenus ne sont pas les mêmes pour les deux experts.

Enfin, la valeur vénale retenue par la première expertise est de Fr. 1'300'000.-, alors que le montant de la valeur vénale arrêtée par la deuxième expertise est de Fr. 1'705'000.-.

La différence résulte principalement de la manière dont la valeur vénale a été calculée. En effet, le premier expert, soit la régie immobilière D. a calculé la valeur vénale en retenant la pondération suivante, à savoir une fois la valeur intrinsèque pour trois fois la valeur de rendement, alors que la pondération retenue par le deuxième expert, soit C. est de deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement.

Si on applique les mêmes rapports aux deux expertises pour calculer la valeur vénale, celle-ci s'élève à Fr. 1'296'525.- pour C. en retenant une fois la valeur intrinsèque et trois fois la valeur de rendement, ce qui correspond pratiquement à la valeur vénale (soit Fr. 1'300'000.-) retenue par l'expertise établie par la régie immobilière D.

A l'inverse, si on applique la valeur de pondération retenue par l'expertise effectuée par C. à celle effectuée par D., à savoir deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement, on arrive à un montant de Fr. 1'562'704.- pour la première expertise, contre un montant de Fr. 1'700'000.- retenu par C. dans la deuxième expertise.

L'autorité de céans considère en conséquence que compte tenu des différences entre les deux experts résultant principalement d'un calcul différent du terrain au mètre carré d'une part, et d'autre part et surtout d'une pondération différente entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement pour le calcul de la valeur vénale, il paraît opportun de fixer la valeur vénale de la villa à X., à une moyenne entre les montants retenus par les deux expertises à titre de valeur vénale, ce qui correspond à un montant de Fr. 1'502'500.- et cela en conformité avec la jurisprudence du Tribunal citée (ATF 120 III 79; JT 1996 II 199); en effet, les deux expertises effectuent des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes permettant ainsi de retenir une valeur vénale, représentant un moyen terme entre les deux estimations.

8.

Le second expert a fixé ses honoraires totaux à Fr. 2'851.40, soit à Fr. 1'475.70 pour la villa à X. et à Fr. 1'375.70 pour l'appartement de Z. Ces montants paraissent conforme au tarif usuellement pratiqué dans la branche. Les notes d'honoraires peuvent donc être approuvées.

L'avance de frais effectuée par le plaignant s'étant élevée à Fr. 4'000.-, il y a donc lieu de prononcer la restitution de Fr. 1'148.60 en faveur du plaignant.

En matière de plainte LP, il n'est pas alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance LP:

1.Fixe la valeur d'estimation de l'appartement en PPE, n°3, chemin des U., à Z. à Fr. 350'000.-;

2.Fixe la valeur d'estimation de la villa à X., bien-fonds no 1 du cadastre de X. à Fr. 1'502'500.- ;

3.Arrête à Fr. 2'851.40 les frais des expertises effectuées par C. [];

4.Dit qu'un montant de Fr. 1'148.60 correspondant à la différence entre le montant des honoraires de l'expert par Fr. 2'851.40 et l'avance de frais par Fr. 4'000.-, sera remboursé à A., qui en a fait l'avance.

5.Statue sans dépens.

Neuchâtel, le 28 octobre 2010

Philippe Gnaegi

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