

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.11 vom 11. Dezember 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2012.11

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.11 du 11 décembre 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.11 del 11 dicembre 2012

Regeste

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 des poursuites de même que, sur demande de nouvelle expertise, l'autorité cantonal inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites (AISLP) s'en remettent en principe à l'avis d'un expert. En présence d'estimations différentes émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, l'AISLP ne peut trancher pour un moyen terme entre les deux estimations en présence que si les deux expertises retiennent des critères appropriés et tiennent compte des circonstances particulières.

Volltext

A.

Le 27 janvier 2012, l'office des poursuites a adressé à A. SA, créancière gagiste, le procès-verbal d'estimation du gage no *** concernant l'immeuble sis sur la parcelle no ***, à 2037 Montmollin, ainsi que le rapport d'expertise y relatif, réalisé par la Régie immobilière B. SA (ci-après : B. SA). Cette dernière a estimé la valeur vénale de l'immeuble à Fr. 900'000.-. Cette valeur résulte d'une pondération entre la valeur intrinsèque (Fr. 1'589'895.-) et la valeur de rendement (Fr. 562'500.-).

B.

Le 7 février 2012, A. SA a déposé une plainte contre l'estimation à l'adresse du Département de l'économie, mais en indiquant par erreur l'adresse de l'Office des poursuites, à X.. Le 10 février 2012, elle a à nouveau adressé la même plainte à l'adresse postale de l'autorité de céans. Par courrier de 13 février 2012, Me François Bohnet a informé l'autorité inférieure de surveillance en matière de LP, qu'il représentait A. SA dans le cadre de la présente procédure. Il a expliqué que la poste avait retourné la correspondance du 7 février 2012 adressée au Département de l'économie pour une raison non expliquée. Il estime que la plainte a été déposée dans les délais et a demandé, à titre subsidiaire, une restitution de délai au sens de l'article 33 al. 4 LP. A. SA fait valoir en substance que c'est à tort que B. SA a procédé à une pondération entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. Selon elle, seule la valeur intrinsèque est déterminante pour expertiser une maison individuelle, la méthode dite de la valeur de rendement ne se justifiant que pour déterminer la valeur d'un immeuble de rapport. Elle précise ensuite que si le second expert devait persister dans une pondération par la valeur de rendement, le loyer annuel de Fr. 36'000.- devrait alors être revu à la hausse. Elle critique enfin l'absence dans le rapport B. SA notamment de toute description qualitative de l'immeuble, de toute distinction des surfaces, des volumes et du terrain.

C.

Dans ses observations du 21 février 2012, l'office des poursuites a indiqué qu'il ne s'opposait pas à la requête de la plaignante. Il a proposé que l'avance de frais soit fixée à Fr. 2'000.- et que le nouveau mandat soit confié à C., architecte gan, à Neuchâtel.

D.

Par décision du 5 mars 2012, l'effet suspensif a été octroyé.

E.

Par courrier du 9 mars 2012, la plaignante a précisé qu'elle acceptait que le nouveau mandat soit confié à l'architecte proposé par l'office des poursuites à condition que celui-ci soit membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières. Ayant été informé par l'autorité de céans que tel n'était pas le cas, la plaignante a suggéré que l'expertise soit confiée à M. D., à X., proposition qui a été acceptée par l'office des poursuites.

F.

Par décision du 25 avril 2012, l'autorité de céans a invité la plaignante à verser un montant de Fr. 2'000.- à titre d'avance de frais. Celle-ci ayant été versée dans le délai imparti, l'autorité de céans a enjoint à l'office des poursuites de mandater D. aux fins d'expertise.

G.

Dans son rapport d'expertise, du 3 août 2012, l'Agence D. immobilier a estimé la valeur vénale de l'immeuble à Fr. 1'000'000.-. L'expert a également procédé à une pondération entre la valeur intrinsèque fixée à Fr. 1'300'000.- et la valeur de rendement estimée à Fr. 696'000.-.

H.

L'office des poursuites n'a pas formulé d'observations suite à cette nouvelle expertise. Dans ses observations du 4 avril 2012, A. SA a souhaité poser des questions complémentaires à l'expert sur la méthode utilisée en relation avec la position de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières selon laquelle il serait illogique d'utiliser une méthode de rendement et a fortiori une méthode de pondération là où la valeur intrinsèque et la demande du marché sont déterminantes pour la valeur vénale.

I.

L'expert a pris position sur les points soulevés par A. SA dans son courrier du 12 septembre 2012. Il a précisé que la règle selon laquelle la valeur d'une propriété comme celle ici litigieuse se détermine uniquement sur la valeur intrinsèque pouvait faire l'objet d'exceptions suivant les particularités de l'objet, sa situation géographique et le marché local. Il a estimé que dans le cas particulier, la valeur intrinsèque de Fr. 1'280'000.- était irréaliste compte tenu de l'endroit où se trouvait l'objet, soit en dehors de toutes communications, de tous services et d'écoles. Il a expliqué qu'il était dès lors important, pour coller à la réalité du marché, de tenir compte, à parts égales, de la valeur intrinsèque et de la valeur de rendement. Il a enfin précisé n'être même pas certain que les valeurs déterminées permettront de trouver un investisseur ou un locataire.

J.

Ni la plaignante ni l'intimé n'ont formulé d'observations relatives au rapport complémentaire de l'expert du 12 septembre 2012.

K.

La requête de A. SA et le rapport d'expertise de l'Agence D. immobilier ont été transmis à Mme F., propriétaire de l'immeuble, pour information et observations éventuelles. La propriétaire n'a pas formulé d'observations dans le délai imparti.

Considérant en droit:

1.

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, dans le délai de plainte contre la saisie, 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 ORFI).

L'estimation d'un immeuble 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 (art. 9 al. 1 ORFI).

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 5A_450/2008 du 18 septembre 2008, ATF 134 III 42).

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, l'autorité de céans 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, l'autorité de céans 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 d'estimation des biens à réaliser relève pleinement de son pouvoir d'appréciation (Autorité de surveillance des Offices des poursuites et faillites du canton de Genève, DCSO/56/11, du 17 février 2011; ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b).

2.

En l'espèce, la requête bien qu'ayant été envoyée par erreur à X. (adresse de l'office des poursuites) était adressée à l'autorité compétente. En outre, interjetée dans le délai légal, elle est recevable.

3.

a) Le premier expert a déterminé la valeur vénale du bien immobilier en procédant à une pondération entre la valeur intrinsèque fixée à Fr. 1'589'895.- et la valeur de rendement

estimée à Fr. 562'500.-. Il en a ainsi estimé la valeur à Fr. 900'000.-. Le second expert en utilisant la même méthode, a abouti à une valeur vénale de Fr. 1'000'000.- puisqu'il a considéré que la valeur intrinsèque s'élevait à Fr. 1'300'000.- et que la valeur de rendement était de Fr. 696'000.-.

b) La plaignante critique d'abord le fait que la valeur de l'immeuble ait été estimée sur la base d'une pondération de la valeur intrinsèque par la valeur de rendement, alors que selon les cours dispensés par l'Union Suisse des professionnels de l'Immobilier (USPI) aux futurs experts en estimations immobilières, seule la valeur intrinsèque devrait servir à déterminer la valeur d'une villa individuelle. Elle produit à cet égard un courrier de la présidente de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières aux termes duquel il est illogique, sauf exception, d'utiliser une méthode de rendement et a fortiori une méthode de pondération là où la valeur intrinsèque et la demande du marché sont déterminantes pour la valeur vénale. Dans son rapport complémentaire du 12 septembre 2012, le second expert auquel ce courrier a été transmis, a clairement indiqué les raisons qui l'avaient déterminé à procéder à une pondération plutôt que de se baser sur la valeur intrinsèque. Il a ainsi expliqué que, de manière générale, la valeur des propriétés telles que celle faisant l'objet du présent litige se déterminait sur la valeur intrinsèque uniquement. Il a cependant précisé que cette règle n'était pas absolue et pouvait faire l'objet d'exceptions en raison des particularités de l'objet, de sa situation géographique et du marché local. Il a ajouté ce qui suit :

"En considérant uniquement ce calcul (en référence à la valeur intrinsèque) on admet logiquement que le bâtiment a la même valeur qu'il soit situé dans un grand centre urbain, un petit village ou en pleine campagne, seul le prix du terrain permettant de justifier une valeur intrinsèque différente. Par contre, les loyers possibles et la capacité financière dans notre région ne sont pas les mêmes que dans d'autres cantons ().

Par contre, nous avons considéré cette valeur intrinsèque de CHF 1'280'000.- comme irréaliste pour l'endroit où l'objet se trouve (en dehors de toutes communications, de tous services et écoles, accessible par un chemin étroit, que ce soit depuis Corcelles-Cormondèche ou Montmollin). Elle ne pouvait à notre avis, en aucun cas être prise en considération sans pondération."

En conclusion, le second expert a indiqué avoir cherché un compromis entre la théorie d'estimation que l'on devrait appliquer uniformément en Suisse et la réalité économique de la région. Il a en outre précisé n'être même pas certain que les valeurs finalement retenues permettraient de trouver un investisseur ou un locataire.

c) C'est dès lors à juste titre que les deux experts ont estimé l'objet immobilier en pondérant la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. Il y a cependant lieu de relever que la manière dont la pondération a été calculée par chacun des experts est différente. Le montant obtenu par le second expert a été calculé en appliquant la pondération suivante: une fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement. S'agissant de la valeur retenue par le premier expert, elle a été calculée en utilisant un rapport différent entre les valeurs, soit deux fois la valeur de rendement pour une fois la valeur intrinsèque.

Dans un arrêt du 11 mars 2011, l'Autorité supérieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites a considéré que pour un immeuble qui n'était pas destiné à la location, il y avait lieu d'appliquer la valeur de pondération suivante : deux fois la valeur intrinsèque pour une fois la valeur de rendement. Il a précisé qu'une telle pondération était du reste usuelle dans le cadre de la méthode dite "du praticien" (v. arrêt du 11 mars 2011,

ASLP.2010.7). Dans le cas présent, l'expert D. a clairement indiqué pour quels motifs il tenait compte de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque à parts égales et son argumentation est convaincante. Quant au premier expert, on peut imaginer qu'il a tenu compte deux fois de la valeur de rendement pour "contrebalancer" la valeur intrinsèque estimée généreusement à Fr. 1'589'895.-. Ce dernier montant a en effet été calculé sur la base d'un prix au m3 de Fr. 450.- sans distinction entre les parties rénovées, les combles ou le rural. Cette situation a dès lors été corrigée par une pondération différente, soit une fois la valeur intrinsèque pour deux fois la valeur de rendement. Comme le premier expert l'a mentionné la valeur vénale ainsi obtenue tient compte "de la situation actuelle du marché" (v. expertise B. SA p. 10).

Les experts divergent également sur la valeur de rendement. La différence ne provient toutefois pas tellement de l'estimation de la valeur locative, fixée à Fr. 3'000.- par le premier expert et à Fr. 2'900.- par le second, mais par le taux de capitalisation différent retenu par chacun des experts. Or, le taux de capitalisation varie notamment en fonction du taux d'intérêt du capital investi.

4.

L'autorité de céans considère en conséquence que les deux expertises retiennent des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes, de sorte qu'il paraît opportun de fixer la valeur vénale à une moyenne entre les deux expertises, ce qui correspond à un montant de Fr. 950'000.- et cela en conformité avec la jurisprudence du Tribunal fédéral citée (ATF 120 III 79 consid 1 et 2b). Cette solution paraît d'autant plus appropriée que le second expert, tout en estimant la valeur vénale à Fr. 1'000'000.-, a relevé qu'il n'était même pas certain de trouver un investisseur à ce prix.

5.

L'expert désigné par l'autorité de céans a fixé le montant de ses honoraires à Fr. 1'296.-, montant qui paraît conforme aux tarifs usuels dans ce domaine d'activité. Sa note d'honoraires sera donc approuvée. Le montant de la note d'honoraire étant inférieur à celui de l'avance de frais effectuée par la requérante, il y a lieu d'ordonner la restitution du solde en faveur de la plaignante. En outre, dans la mesure où l'intimé s'est d'ores et déjà acquitté du montant de Fr. 1'296.- envers l'Agence D. immobilier, ce montant lui sera restitué.

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

1. Fixe la valeur d'estimation de l'objet immobilier sis sur la parcelle no ***, cadastre de Corcelles-Cormondrèche à Fr. 950'000.-;
2. Arrête les frais de l'expertise à Fr. 1'296.- et les met à la charge de la requérante qui les a avancés et ordonne la restitution du solde de son avance de frais par Fr. 704.- à A. SA;
3. Ordonne la restitution à l'office des poursuites du montant de Fr. 1'296.-, représentant les frais d'expertise acquittés par lui.

Neuchâtel, le 11 décembre 2012

Thierry Grosjean