Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.216/2005 /frs

Arrêt du 1er mars 2006
Chambre des poursuites et des faillites

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
Meyer et Marazzi.
Greffier: M. Fellay.

Parties
X._____, représenté par Me Jean-Jacques Martin, avocat,
Y._____,
représenté par Me Alain Veuillet, avocat,
recourants

contre

Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève, case postale 3840, 1211 Genève 3.

Objet
poursuite en réalisation de gage mobilier; estimation du gage,

recours LP contre la décision de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève du 13 octobre 2005.

Faits:
A.
C._____, X._____ et E._____ détiennent le capital-actions des sociétés immobilières SI R._____, respectivement A, B et D, sociétés qui sont propriétaires d'immeubles d'habitation à Z._____. En garantie d'un crédit hypothécaire accordé à Y._____ par P._____ SA, les prénommés ont remis en nantissement à cette banque le capital-actions de leurs sociétés immobilières.

Dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n°xxxx qu'elle exerce contre Y._____, pour la somme de 14'200'031 fr. 19 plus intérêts à 5 % dès le 16 août 2001, la banque a requis la vente du capital-actions susmentionné le 27 février 2004.

Le 5 juillet 2005, l'Office des poursuites de Genève a établi un procès-verbal d'estimation arrêtant la valeur du capital-actions à 2'603'378 fr., soit 542'365 fr. pour la SI R._____ A, 966'023 fr. pour la SI R._____ B et 1'094'990 fr. pour la SI R._____ D. Il s'est fondé pour cela sur un rapport d'évaluation de la valeur des actions dressé le 20 mai 2005 par la Fiduciaire U._____, rapport qui s'appuyait lui-même sur une expertise des immeubles d'habitation réalisée par l'Atelier d'Achitectes V._____ le 14 août 2001, complétée le 20 mars 2005.
B.
Par la voie de quatre plaintes adressées à la Commission cantonale de surveillance, le débiteur poursuivi et les trois propriétaires du capital-actions des sociétés immobilières ont requis une nouvelle expertise sur la base de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable selon eux dès lors que la réalisation portait sur les actions des sociétés immobilières dont les actifs essentiels étaient des immeubles. Ils reprochaient en substance à l'office d'avoir retenu la

valeur de 2'603'378 fr. sur la base d'une expertise lacunaire, la Fiduciaire U._____ ayant fixé une valeur basse de 2'603'378 fr. et une valeur haute de 6'523'378 fr. sans se prononcer sur la valeur à retenir, la valeur arrêtée par l'office présentant par ailleurs trop de différence par rapport à l'estimation des immeubles effectuée par l'Atelier d'Architectes V._____.

Par décision du 13 octobre 2005, la Commission cantonale de surveillance a joint les plaintes et les a rejetées, en bref pour les motifs suivants: l'application par analogie des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI ne se justifiait pas en l'espèce; l'office a eu raison de retenir la valeur de 2'603'378 fr., qui correspondait à la valeur réelle des actions des sociétés immobilières estimée par les experts, au lieu de la valeur de 6'523'378 fr., qui tenait compte d'un potentiel d'amélioration ne pouvant être mis en oeuvre que sur le long terme; quant à la différence entre les expertises, elle s'expliquait par la prise en considération d'éléments supplémentaires dans l'estimation des actions par rapport à l'estimation des immeubles seuls (passifs, charges fiscales latentes); enfin, la nouvelle expertise requise risquait d'entraîner des coûts supplémentaires considérables et ne pouvait être réalisée dans un délai raisonnable, étant rappelé que la réquisition de vente datait du 27 février 2004 et que le délai légal de réalisation était de deux mois (art. 122 al. 1 et 156 al. 1 LP).
C.
Par acte du 27 octobre 2005, X._____ et Y._____ ont recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en concluant, avec suite de dépens, à l'annulation de la décision de la Commission cantonale de surveillance et à l'aménagement d'une nouvelle estimation au sens des art. 9 et 99 ORFI tenant compte de la valeur potentielle, plus élevée, des immeubles en cause.

La banque poursuivante conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. C._____ et E._____ se rallient aux conclusions prises par les recourants. L'office s'en remet à justice.

Sur requête des recourants, l'effet suspensif a été accordé par ordonnance présidentielle du 2 novembre 2005.

La Chambre considère en droit:
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. Sans doute, l'estimation sert-elle aussi à renseigner d'éventuels enchérisseurs; l'intérêt de cette fonction s'estompe toutefois plus le temps et les frais d'une expertise seraient importants; lorsqu'une expertise nécessiterait un délai démesuré et déraisonnable pour le créancier poursuivant, il faut s'en tenir à une estimation sommaire (ATF 129 III 595 consid. 3.1; 110 III 65; 101 III 32 consid. 1; P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 16 ad art. 97 LP; Nicolas de Gottrau, Commentaire romand de la LP, n. 11 ad art. 97 LP).

Selon la jurisprudence (ATF 101 III 32 consid. 2b), l'application analogique des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI à l'estimation du gage mobilier ne se justifie que s'il existe des critères d'estimation reconnus et que l'estimation peut être mise en oeuvre sans frais excessifs et dans un laps de temps compatible avec le délai légal de réalisation (art. 122 al. 1 par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP). Cette jurisprudence, rendue avant la modification de la LP de 1997, est toujours valable (de Gottrau, loc. cit., n. 14 ad art. 97 LP; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 7e éd., Berne 2003, § 22 n. 50; Bénédict Foëx, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 17 ad art. 97 LP). Une nouvelle expertise peut ainsi être requise dans une poursuite en réalisation de gage mobilier ayant pour objet un titre hypothécaire, car une caractéristique d'un tel titre consiste en ce que sa valeur dépend en premier lieu de la valeur du bien-fonds grevé et qu'il faut d'abord estimer celui-ci (ATF 110 III 69 consid. 1; 61 III 63). En revanche, l'application par analogie des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI ne se justifie pas lorsque le gage mobilier porte sur des actions non cotées; en effet, à la différence du
gage immobilier, des critères d'estimation reconnus font défaut dans un tel cas (ATF 101 III 32 consid. 2c).

A la lumière de cette jurisprudence, c'est à bon droit que la Commission cantonale de surveillance a retenu que les plaignants ne disposaient pas d'un droit, déduit des art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI, à obtenir une nouvelle

estimation des actions (non cotées) à réaliser.
2.
Les autorités cantonales tranchent en principe définitivement les litiges qui ont trait à l'estimation des biens, car il s'agit là de questions d'appréciation. Le Tribunal fédéral ne peut être requis d'intervenir en cette matière que si l'autorité cantonale a violé des règles fédérales de procédure, a abusé de son pouvoir d'appréciation ou l'a excédé (ATF 120 III 79 consid. 1 et les références; Gilliéron, op. cit., n. 8 ad art. 97 LP).
2.1 Si le prix de vente des actions d'une société immobilière est avant tout fonction de la valeur de l'immeuble social, il est également dépendant de diverses particularités, telles que les dettes sociales et hypothécaires, les actifs non immobiliers (réserves latentes après déduction de la charge fiscale latente), la créance de l'actionnaire, les recettes et dépenses de la société (cf. Arnold Schläpfer, La vente du capital-actions d'une société anonyme immobilière, thèse Genève 1948, p. 110 ss.; Jean-Jacques Fatton, La vente de toutes les actions d'une société immobilière, thèse Lausanne 1949, p. 87 ss; Jean-Paul Barbier, Guide de la société anonyme immobilière, p. 193 ss; Urs Schüpfer/Philipp Betschart, Kauf und Verkauf von Immobiliengesellschaften, in L'Expert-comptable suisse 79 (2005), p. 399 ss).

Contrairement à ce qu'affirment les recourants, la valeur du capital-actions d'une société immobilière ne se mesure donc pas uniquement à la valeur des immeubles dont elle est propriétaire. Pour estimer le capital-actions des sociétés immobilières ici en cause, les experts ont tenu compte tant de la valeur des immeubles constituant les actifs desdites sociétés que des passifs de ces sociétés, tels qu'ils ressortaient des bilans au 31 décembre 2003, ainsi que des charges fiscales latentes. Il est constant que les recourants n'ont ni critiqué le résultat auquel est parvenu l'Atelier d'Architectes V._____ quant à la valeur des immeubles, ni remis en cause la méthode d'évaluation suivie par cet atelier et par la Fiduciaire U._____. La Commission cantonale de surveillance a confirmé l'estimation de l'office en considérant que l'expertise sur laquelle il s'était fondé n'était pas critiquable, qu'elle était basée sur des éléments récents et fiables, qu'elle tenait compte des critères susmentionnés et qu'elle atteignait son but, à savoir orienter le créancier poursuivant sur le résultat prévisible de la vente et renseigner les éventuels enchérisseurs. Une nouvelle estimation, a-t-elle conclu, risquait d'entraîner des coûts
considérables et de retarder la réalisation dans une mesure qui ne pouvait être imposée à la créancière poursuivante.

Les recourants ne démontrent pas en quoi l'autorité cantonale de surveillance aurait, en confirmant ainsi l'estimation de l'office, violé une règle fédérale de procédure ou commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation.
2.2 Les recourants soutiennent qu'il était arbitraire de retenir la valeur la plus basse de la fourchette, considérable, entre les deux valeurs d'estimation (2'603'378 fr. / 6'523'378 fr.). Ils se réfèrent à cet égard à un arrêt rendu par la Chambre de céans le 2 juin 2004 (ATF 120 III 79) et jugeant notamment qu'entre deux estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, il est raisonnable de trancher pour un moyen terme (consid. 2b p. 81).
Cette référence n'est pas pertinente. Comme le relève à juste titre la créancière dans ses observations, l'autorité de poursuite était confrontée, dans la cause précitée, à deux expertises contradictoires, alors qu'en la présente espèce, il n'y a qu'une seule expertise (Fiduciaire U._____) qui propose deux évaluations pour des cas de figure différents. En outre, dans l'ATF 120 III 79 il ne s'agissait pas, comme ici, d'une valeur potentielle d'amélioration à long terme, mais d'une valeur tenant compte d'un projet de construction en cours de réalisation dans son état actuel (p. 80 et 82 consid. 2c).

En l'espèce, la valeur basse correspond à la valeur réelle du capital-actions; la valeur haute tient compte du potentiel d'amélioration et suppose la réalisation de trois facteurs essentiels: la rénovation des fenêtres et façades, la réduction des charges après travaux et l'augmentation des loyers. La Commission cantonale de surveillance a confirmé la décision de l'office de retenir la valeur la plus basse, soit la valeur réelle, parce que celle-ci correspondait le plus à la valeur présumée du capital-actions au moment de la réalisation, la valeur potentielle d'amélioration se fondant, elle, sur des éléments qui ne pouvaient être mis en oeuvre que sur le long terme.

On cherche vainement en quoi cette décision serait arbitraire.

2.3 Les recourants allèguent enfin qu'en retenant la valeur d'estimation la plus basse, l'autorité cantonale aurait clairement favorisé la créancière. Ils ne font état, toutefois, d'aucun élément non pertinent prétendument retenu à tort ou d'aucun élément pertinent indûment omis (cf. ATF 123 III 274 consid. 1a/cc p. 279; 110 III 17 consid. 2 p. 18 et arrêts cités), qui permettrait de considérer que l'autorité cantonale ait voulu privilégier la créancière à leur détriment.
3.
Mal fondé, le recours doit donc être rejeté.

Conformément aux art. 20a al. 1 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens.

Par ces motifs, la Chambre prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des recourants, à Me Pierre-Louis Manfrini, avocat pour P._____ SA, à C._____, à E._____, à l'Office des poursuites de Genève et à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève.
Lausanne, le 1er mars 2006
Au nom de la Chambre des poursuites et des faillites
du Tribunal fédéral suisse
La présidente: Le greffier: