Urteilskopf

120 III 79

25. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 2 juin 1994 dans la cause X. et Y. (recours LP)
Regeste (de):
Art. 97 Abs. 1 SchKG und 9 VZG; Schätzung des Verkaufswerts eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet wird.

Zulässigkeit des Rekurses an das Bundesgericht im Bereich der Schätzung gepfändeter Vermögensstücke (E. 1).

Das Grundstück, dessen mutmasslicher Verkaufswert nach Art. 9 Abs. 1 VZG zu bestimmen ist, umfasst nicht nur die Bodenfläche, sondern auch die darauf befindlichen Gebäude, gleichgültig ob sie fertiggestellt sind oder nicht (E. 2a).

Liegen voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vor, so ist es zulässig, sich für einen Mittelwert zu entscheiden (E. 2b). Berechnungsgrundlagen dieses Mittels (E. 2c).

Bedeutung der Schätzung namentlich für allfällige Bieter und Baupfandgläubiger. Frage offengelassen (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 97 al. 1 LP et 9 ORI; estimation de la valeur vénale d'une parcelle sur laquelle une construction est en cours de réalisation.

Recevabilité du recours au Tribunal fédéral en matière d'estimation de biens saisis (consid. 1).

L'immeuble dont la valeur vénale présumée doit être déterminée selon l'art. 9 al. 1 ORI comprend non seulement le terrain, mais aussi les constructions qui s'y trouvent, qu'elles soient achevées ou non (consid. 2a).

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). Bases de calcul de cette moyenne (consid. 2c).

Rôle de l'estimation, notamment à l'égard des éventuels enchérisseurs et des créanciers hypothécaires légaux. Question non résolue en l'espèce (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 97 cpv. 1 LEF e 9 RFF; stima del valore venale di una particella sulla quale si sta edificando un edificio.

Ricevibilità del ricorso al Tribunale federale in materia di stima di beni pignorati (consid. 1).

La particella di cui occorre stabilire il valore venale presunto ai sensi dell'art. 9 cpv. 1 RFF comprende non solo il terreno, ma anche gli edifici, terminati o meno, che vi si trovano (consid. 2a).

Fra due stime diverse, allestite da periti di uguale competenza, è ragionevole scegliere un valore medio (consid. 2b). Metodo di calcolo di tale valore (consid. 2c).

Significato della stima, in particolare nei confronti di eventuali acquirenti e di creditori al beneficio di un'ipoteca legale. Questione lasciata aperta in concreto (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 79

BGE 120 III 79 S. 79

Dans le cadre de poursuites en réalisation d'un gage immobilier intentées contre X. et Y., débiteurs solidaires, la banque Z. a requis la

BGE 120 III 79 S. 80

réalisation de l'objet du gage, savoir une parcelle de 6078 m2 sur laquelle une importante construction de style méditerranéen est en cours de réalisation. Pour procéder à l'estimation de l'immeuble en question, l'office des poursuites s'est adjoint le concours de l'architecte C. Dans son rapport, celui-ci a dégagé deux valeurs, l'une de 3'400'000 fr., tenant compte du projet de construction en cours de réalisation (villa individuelle de haut standing avec logement de service) dans son état actuel, et l'autre de 2'222'000 fr., tenant compte des travaux de démolition des constructions déjà réalisées et de remise en état de la parcelle en vue d'une nouvelle mise en valeur. Dans ses procès-verbaux d'estimation, l'office a retenu comme valeur d'estimation du gage un montant de 2'200'000 fr. Par la voie d'une plainte, les débiteurs ont requis l'annulation de l'estimation ainsi qu'une nouvelle expertise. En cours de procédure, les parties sont convenues de confier celle-ci à l'architecte J., qui a estimé à 6'880'000 fr. la valeur totale du terrain et des constructions existantes, déduction faite des moins-values et compte non tenu de l'intérêt d'un repreneur éventuel des constructions en l'état. L'autorité cantonale inférieure de surveillance a admis la plainte en ce sens que l'immeuble litigieux devait être estimé à 4'500'000 fr., moyen terme entre les montants avancés par les experts. X. et Y. ont recouru à l'autorité cantonale supérieure de surveillance en lui demandant d'arrêter la valeur estimative du gage à 6'880'000 fr. La Cour cantonale a rejeté leur recours et confirmé le prononcé entrepris. X. et Y. ont déféré l'arrêt cantonal à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral. Ils reprochaient à l'autorité cantonale d'avoir commis un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation, et d'avoir violé les art. 9 et 11 al. 1 ORI (RS 281.42). Ils ont conclu principalement à la réforme de l'arrêt attaqué, leur immeuble devant être estimé à 6'880'000 fr., subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle instruction et nouveau jugement. La Chambre des poursuites et des faillites a admis partiellement le recours dans la mesure où il était recevable et a réformé l'arrêt attaqué en ce sens que l'immeuble des recourants devait être estimé à 5'140'000 fr. et les procès-verbaux d'estimation du gage corrigés en conséquence.

Erwägungen

Extrait des considérants:

1. Les autorités cantonales de surveillance tranchent en principe définitivement les litiges qui ont trait à l'estimation des biens saisis,

BGE 120 III 79 S. 81

car il s'agit là de questions d'appréciation (art. 9 al. 2 in fine ORI; ATF 101 III 32 consid. 1 p. 33). Toutefois, l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation étant assimilé à une violation de la loi au sens des art. 19 LP et 78 ss OJ (ATF 106 III 75 consid. 2 p. 78, ATF 103 III 79 consid. 2 p. 82; GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 3e éd., Lausanne 1993, p. 58), le Tribunal fédéral peut être requis d'intervenir, notamment si l'autorité a retenu des critères inappropriés ou n'a pas tenu compte de circonstances pertinentes (ATF 110 III 17 consid. 2 p. 18 et arrêts cités; SANDOZ-MONOD, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berne 1990, p. 721). Il peut également revoir une décision rendue en matière d'estimation de biens saisis lorsque l'autorité cantonale viole des règles fédérales de procédure (ATF 101 III 32 consid. 1 p. 33).

2. Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.
a) Les constructions érigées sur un fonds constituent des parties intégrantes de celui-ci en vertu de la loi (art. 667 al. 2 et 671 CC), indépendamment de la réalisation des trois conditions de l'art. 642 al. 2 CC qui sont: le lien matériel, le lien intellectuel et la reconnaissance par l'usage local (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 2e éd. 1990, n. 1047 ss et tome II, 2e éd. 1994, n. 1622 ss). L'immeuble dont la valeur vénale présumée doit être déterminée selon l'art. 9 al. 1 ORI comprend donc, de par la loi, non seulement le terrain mais aussi les constructions qui s'y trouvent, qu'elles soient achevées ou non (cf. STEINAUER, op.cit., t. II, n. 1623). Il suit de là que les recourants ne peuvent se plaindre que de la violation de la disposition précitée; ils ne sauraient se prévaloir en outre de l'art. 11 al. 1 ORI, disposition relative aux choses qui sont parties intégrantes (ou accessoires) d'après l'usage local et non pas, comme les constructions érigées sur un fonds, en vertu de la loi.
b) En l'espèce, les experts désignés en conformité des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 2 ORI, aussi compétents l'un que l'autre selon les constatations souveraines de l'autorité cantonale (art. 63 al. 2 en liaison avec l'art. 81 OJ), ont arrêté la valeur vénale présumée à deux montants très différents. Ainsi que l'ont relevé avec raison les autorités cantonales de surveillance, 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 (cf. ATF 118 Ia 144), il était raisonnable de trancher pour un

moyen terme entre les deux estimations. L'autorité cantonale supérieure de surveillance n'a dès lors pas commis d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation en confirmant une telle solution. c) Les recourants ne reprochent d'ailleurs pas en soi à l'autorité cantonale d'avoir opté pour une estimation moyenne. Ils contestent simplement l'un des deux termes pris en considération pour le calcul de cette moyenne: celle-ci aurait dû être établie entre le montant de la seconde expertise (6'880'000 fr.) et le montant supérieur de la première expertise, soit 3'400'000 fr. - estimation tenant compte de la valeur des constructions en l'état et paraissant la plus favorable aux yeux de l'expert - et non pas 2'222'000 fr., correspondant à la valeur du seul terrain remis en état après démolition des constructions existantes.
Conformément à ce qui a été exposé sous let. a ci-dessus, force est de donner raison aux recourants sur ce point. Outre que la moyenne établie en l'espèce l'a été entre deux termes incompatibles parce que reposant sur des critères différents, à savoir une estimation tenant compte des constructions existantes et l'autre pas, l'autorité cantonale ne pouvait confirmer comme base de calcul une estimation qui n'avait pas été déterminée conformément à la loi et qui, au dire de l'expert concerné, n'apparaissait d'ailleurs pas comme l'hypothèse la plus favorable. Au demeurant, contrairement à un principe général maintes fois répété dans la jurisprudence fédérale (cf. notamment ATF 118 Ia 144, ATF 107 IV 7, ATF 101 Ia 545 consid. 4 p. 552) et expressément consacré en droit vaudois par l'art. 243 CPC (POUDRET/WURZBURGER/HALDY, Procédure civile vaudoise, ad art. 243; HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, 2e éd., Genève 1981, p. 442), les autorités cantonales de surveillance n'ont pas indiqué les motifs qui commandaient en l'espèce de s'écarter de la conclusion de l'expert

jugée pourtant la plus favorable, bien qu'assortie de réserves (intérêt d'une clientèle limitée; vente pas évidente pour une reprise et une finition des travaux).

3. Les recourants reprochent à l'autorité cantonale de n'avoir tenu compte que des prétentions de la créancière gagiste poursuivante. Le rôle de l'estimation prévue à l'art. 97 al. 1 LP et aux art. 8 et 9 ORI est de servir les intérêts des créanciers et du débiteur (ATF 112 III 75 consid. 1a p. 77, ATF 97 III 18 consid. 2a p. 20). L'estimation sert en outre à renseigner d'éventuels enchérisseurs (ATF 101 III 32 consid. 1 p. 34 et arrêt cité; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach

schweizerischem Recht, vol. I, 3e éd., Zurich 1984, § 23 n. 28). L'arrêt attaqué se borne à considérer sur la question que, dès lors que le montant finalement retenu comme valeur estimative du gage (4'500'000 fr.) suffit à couvrir les prétentions de la créancière gagiste (4'371'488 fr. 90), une telle appréciation ne saurait être tenue pour dénuée de fondement. Selon les recourants, l'autorité cantonale aurait dû prendre également en considération l'intérêt des éventuels enchérisseurs, ainsi que celui des créanciers hypothécaires légaux, en vertu du privilège dont ces derniers jouissent par rapport aux autres créanciers de rang antérieur (art. 841 CC). Leur grief ne reposant toutefois sur aucun élément de fait constaté dans la décision attaquée, le Tribunal fédéral ne saurait entrer en matière sur ce point: dans le cadre du recours prévu par l'art. 19 LP, celui-ci ne peut en effet qu'être appelé à trancher des cas concrets, non à discuter de situations hypothétiques et à débattre de questions purement théoriques (cf. SANDOZ-MONOD, op.cit., p. 729 n. 3.2.1).

4. Il résulte de ce qui précède que la solution du moyen terme ne constitue pas une violation de la loi (consid. 2b) et que c'est le montant de 3'400'000 de la première expertise qui doit intervenir dans le calcul de cette moyenne (consid. 2c). Le montant de l'estimation devant ainsi être arrêté à 5'140'000 fr. [(6'880'000 + 3'400'000) x 1/2], le Tribunal fédéral peut statuer lui-même dans ce sens.