

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_854/2010

Arrêt du 3 mai 2011
Ile Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
Marazzi et Herrmann.
Greffier: M. Braconi.

Participants à la procédure
X. _____,
représentée par Me Olivier Cramer, avocat,
recourante,

contre

Y. _____ SA,
intimée,

Office des poursuites de Genève,
rue du Stand 46, 1204 Genève.

Objet
poursuite en réalisation de gage, estimation de
biens immobiliers,

recours contre la décision de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des
faillites

[actuellement: Autorité de surveillance (section civile
de la Cour de justice)] du canton de Genève du 25 novembre 2010.

Faits:

A.

A.a X. _____ est propriétaire d'une villa sise sur la parcelle n° 3415 de la commune de
A. _____; ce bien immobilier fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage (xxxx) intentée par
la banque Y. _____ SA. Deux autres parcelles adjacentes, propriété de la société B. _____ SA,
dont la prénommée est administratrice unique, font pareillement l'objet d'une poursuite en réalisation
de gage (xxxx).

A.b À réception de la réquisition de vente, l'Office des poursuites de Genève a mandaté la société
C. _____ SA afin de procéder à l'expertise des immeubles précités. L'expertise a eu lieu le 4 juin
2009. Le 15 juin suivant, la poursuivie a déposé une plainte tendant à l'annulation de l'«estimation
forcée» de sa propriété; la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du
canton de Genève, puis le Tribunal fédéral, l'ont déboutée (5A_595/2009).

A.c Par lettre du 1er juillet 2009, l'office a communiqué à la débitrice sa décision de retenir
l'estimation de l'expert, à savoir 11'360'000 fr. pour l'ensemble des immeubles et 6'110'000 fr. pour la
parcelle n° 3415. Le 20 juillet 2009, la débitrice a porté plainte contre cette décision; elle a conclu à
son annulation, subsidiairement à la suspension de l'instruction en raison de la plainte précédente
(let. A.b), plus subsidiairement à une nouvelle expertise sur la base de l'art. 9 al. 2 ORFI.

La Commission cantonale de surveillance ayant ordonné la reprise de la procédure après l'arrêt du
Tribunal fédéral (let. A.b), elle a invité la débitrice à actualiser ses conclusions; celle-ci a déclaré
persister dans les «conclusions subsidiaires» de sa plainte.

B.

Par ordonnance du 11 février 2010, l'autorité de surveillance a fixé à la requérante un délai de 10 jours pour effectuer une avance de frais de 3'500 fr. et nommé l'expert. Celui-ci ayant décliné sa nomination vu les relations bancaires qu'il entretenait avec la créancière, un nouvel expert (i.e. D. _____) a été désigné le 4 mars suivant.

Dans son rapport du 15 septembre 2010, l'expert a estimé la valeur de la parcelle n° 3415 à 5'900'000 fr.; la débitrice a contesté l'estimation, sollicitant une nouvelle expertise en vertu de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Par décision du 25 novembre suivant, la Commission de surveillance a fixé à 5'900'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3415.

C.

Par acte du 6 décembre 2010, X. _____ exerce un recours en matière civile; elle demande au Tribunal fédéral d'annuler la décision attaquée et d'ordonner une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Des observations sur le fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance du 28 décembre 2010, la Présidente de la IIe Cour de droit civil a attribué l'effet suspensif au recours.

Considérant en droit:

1.

Déposé dans le délai légal (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité de surveillance ayant statué en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF; MARCO LEVANTE, in: Basler Kommentar, SchKG I, 2e éd., 2010, n° 19 ad art. 19 LP et la jurisprudence citée), le présent recours est en principe ouvert, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF); la recourante, qui a succombé devant la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

À titre préliminaire, l'autorité cantonale a relevé qu'il ne lui appartenait pas de revenir sur les conditions dans lesquelles la première expertise s'était déroulée, la plainte déposée à ce sujet ayant été définitivement rejetée par le Tribunal fédéral.

Après avoir constaté que la parcelle en discussion avait été estimée à 6'110'000 fr. par le premier expert et à 5'900'000 fr. par le second, les juges précédents ont retenu que le principal point de divergence entre les experts est que le premier avait pris en considération un montant de 436'800 fr., relatif à «divers frais financiers, taxes et honoraires»; or, ces frais incombent à l'acquéreur. Ainsi, proportionnellement, c'est une somme de 235'000 fr. qui a été ajoutée à tort par le premier expert. Si l'on retranche cette somme de la valeur d'estimation, le premier expert a estimé la parcelle à 5'875'000 fr., à savoir une valeur de réalisation quasiment identique à celle du second expert. En définitive, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'opinion des deux experts, en sorte que la valeur d'estimation doit être fixée à 5'900'000 fr.

2.1 L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 in fine ORFI, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI). Le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a retenu des critères inappropriés ou a omis des circonstances pertinentes, ou encore a violé des règles fédérales de procédure (ATF 134 III 42 consid. 3; 120 III 79 consid. 1 et les arrêts cités). Sous réserve d'un point dont il sera question plus loin (consid. 3.2), l'autorité cantonale a correctement rappelé les principes qui régissent l'estimation; il n'y a pas lieu d'y revenir, d'autant qu'ils ne sont pas contestés comme tels (art. 42 al. 2 LTF).

2.2 Autant qu'elle répond aux exigences légales de motivation - ce qui est douteux (art. 42 al. 2 LTF; cf. ATF 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3) -, toute l'argumentation de la recourante consiste à reprocher au second expert de ne pas avoir appliqué la «méthode dite comparative», qui est fondée «sur les ventes d'objets similaires dans la même région pour une période donnée».

Cette argumentation ne saurait être suivie. D'emblée, la recourante ne démontre pas que la valeur qu'elle articule (i.e. 9'650'000 fr.) équivaut au «produit probable des enchères» (GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4e éd., 2005, n° 915); or, le prix obtenu à l'issue d'une réalisation forcée est notoirement inférieur à celui qui pourrait être convenu dans le cadre d'une vente ordinaire (cf. REYMOND/OCHSNER, La saisie et la réalisation, in: La LP révisée, 1997, p. 79 in fine: «[...] le résultat d'une vente forcée est souvent très décevant»). Au demeurant, il est erroné de déclarer que la seconde expertise ferait abstraction de la méthode dite comparative. L'auteur a concentré son analyse sur les «éléments divergents» entre sa propre estimation et celle de la société C._____ SA; il n'a donc pas remis en question le principe d'estimation qu'a adopté cette dernière, lequel se fonde «sur l'analyse de critères d'appréciation propres au terrain et au bâtiment en comparaison des transactions observées sur le marché». Quoi qu'il en soit, l'état de fait de la décision entreprise, complété par les expertises, ne permet pas d'admettre le caractère «prestigieux» ou «exceptionnel» de la parcelle concernée; la comparaison avec l'affaire 5A_450/2008, où il s'agissait d'une «véritable rareté dans le marché immobilier genevois» pouvant «atteindre des sommets» (consid. 3.1), n'est pas de mise. Au surplus, dans cette affaire, la parcelle - estimée à 26'700'000 fr. - était située à E._____, où le niveau du prix du terrain est «largement supérieur» à celui de A._____ (expertise C._____ SA, p. 3 ch. II, sous «Situation du marché»), avec une surface de 9'418 m² comprenant une construction d'environ 3'000 m³ (surface brute au plancher d'environ 575 m²); il n'y a rien de comparable avec la présente espèce, qui concerne une parcelle de 2'499 m² avec une habitation de 231 m².

En définitive, l'on ne saurait dire qu'il est «fortement prévisible» que le prix de réalisation de la parcelle litigieuse soit «nettement supérieur» à 5'900'000 fr., comme le prétend la recourante.

3.

3.1 La recourante dénonce en outre une violation des art. 9 al. 2 et 99 ORFI; elle affirme avoir été privée du bénéfice «de deux estimations», car la première concernait l'ensemble des immeubles faisant l'objet des poursuites - y compris ceux de la société B._____ SA -, et non la seule parcelle n° 3415.

3.2 Sur ce point, l'autorité précédente a reconnu que le premier expert avait bien été mandaté aux fins d'estimer la valeur des trois parcelles faisant l'objet des poursuites; il a néanmoins soigneusement distingué chacune d'elles, «tant au niveau du prix du terrain proprement dit que de celui des constructions y étant rattachées».

Cet avis, par ailleurs fondé, n'est nullement réfuté par la recourante; le grief s'avère dès lors irrecevable (art. 42 al. 2 LTF; cf. ATF 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3). Il se justifie toutefois d'apporter une précision à cet égard.

L'autorité cantonale est partie de la prémisse que, dans la «procédure ordinaire par voie de saisie», l'office procède à deux estimations: l'une au moment de l'«exécution de la saisie» et l'autre «avant de procéder aux enchères». Cette prémisse est fautive. Il ressort des constatations des juges précédents (art. 105 al. 1 LTF), confirmées par les pièces du dossier, que la parcelle litigieuse est sous le coup d'une poursuite en réalisation de gage immobilier. Or, dans le cadre de celle-ci, l'office n'effectue qu'une seule estimation, à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 97 al. 1 et 155 al. 1 LP; art. 99 al. 1 ORFI), sous réserve d'une «revision» de l'estimation conformément aux art. 44 et 102 ORFI (arrêt 7B.126/2003 du 31 juillet 2003 consid. 2; FOËX, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 15 ad art. 155 LP, avec d'autres citations). C'est d'ailleurs ainsi qu'a procédé l'office en l'espèce; l'arrêt cité par l'autorité cantonale se réfère du reste à une poursuite par voie de saisie, non sans relever que, dans la poursuite en réalisation d'un gage, «[...] eine Pfändungsschätzung naturgemäss fehlt» (ATF 122 III 338 consid. 3a).

4.

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'accorder des dépens à l'intimée, qui a répondu en personne à la requête d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à l'Office des poursuites de Genève et à l'Autorité de surveillance (section civile de la Cour de justice) du canton de Genève.

Lausanne, le 3 mai 2011
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Hohl Braconi