

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 451/2008 / frs

Arrêt du 18 septembre 2008
IIe Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Raselli, Président,

Escher et Jacquemoud-Rossari.
Greffière: Mme Mairot.

Parties
A._____,
B._____,
C._____,
D._____,
recourants,
tous les quatre représentés par Me Jean-Jacques Martin, avocat,

contre

Fondation X._____,
intimée,
Office des poursuites de Genève, rue du Stand 46, case postale 208, 1211 Genève 8,
intimé.

Objet
demande de nouvelle expertise,

recours contre la décision de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites
du canton de Genève du 25 juin 2008.

Faits:

A.
Dans les poursuites en réalisation de gage immobilier introduites respectivement à l'encontre de B._____,
D._____, C._____ et A._____ par la Fondation X._____, portant sur les parcelles nos xxx et
yyy de la commune de Z._____, l'Office des poursuites a, par décision du 3 décembre 2007, estimé les
immeubles grevés à 4'800'000 fr. (parcelle n°xxx) et 7'200'000 fr. (parcelle n°yyy) sur la base du rapport
d'expertise de l'architecte E._____, mandaté par ses soins.

Le 13 décembre 1997, B._____, D._____, C._____ et A._____ ont requis une nouvelle ex-
pertise. Par ordonnance du 20 décembre 2007, la Commission de surveillance des offices des poursuites et des
faillites du canton de Genève (ci-après: la Commission cantonale de surveillance) leur a imparti un délai au 14
janvier 2008 pour effectuer une avance de frais de 2'500 fr. et a désigné un expert. A la suite de la demande
de récusation de celui-ci, puis d'un autre, par les requérants, la Commission cantonale de surveillance a, par
ordonnance du 11 février 2008, nommé H._____ à ce titre et constaté que l'avance de frais de 2'500 fr. avait

été effectuée le 14 janvier 2008.

Ce second expert a présenté son rapport le 12 mai 2008. Il a estimé la valeur de la parcelle n°xxx à 9'200'000 fr. (après rectification d'une erreur de calcul) et celle de la parcelle n°yyy à 15'600'000 fr. (au lieu des 4'800'000 fr., respectivement 7'200'000 fr. retenus par le premier expert).

B.

Par décision du 25 juin 2008, communiquée le lendemain aux parties, la Commission cantonale de surveillance a fixé la valeur des immeubles à réaliser aux montants estimés par le second expert, soit 9'200'000 fr. pour la parcelle n°xxx et 15'600'000 fr. pour la parcelle n°yyy.

C.

A., B., C. et D. exercent un recours en matière civile contre cette décision, concluant principalement à son annulation et au renvoi de l'affaire à la Commission cantonale de surveillance pour qu'elle détermine à nouveau la valeur d'estimation des parcelles en cause.

Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit:

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 134 III 115 consid. 1 p. 117; 133 III 462 consid. 2 p. 465).

1.1 Les décisions en matière de poursuite pour dettes et de faillite sont sujettes au recours en matière civile, qui remplace le recours LP (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP). Déposé en temps utile (art. 100 al. 2 let. a LTF) et dans les formes prévues par la loi (art. 42 LTF), contre une décision finale au sens de l'art. 90 LTF (ATF 133 III 350 consid. 1.2 p. 351) rendue en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le présent recours est recevable au regard de ces dispositions, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

1.2 Le recours en matière civile peut être formé notamment pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), qui comprend les droits constitutionnels (ATF 133 III 446 consid. 3.1 p. 447, 462 consid. 2.3 p. 466). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il incombe néanmoins au recourant d'indiquer en quoi la décision entreprise enfreint le droit (art. 42 al. 2 LTF). La violation des droits fondamentaux n'est, de surcroît, examinée que si ce grief est invoqué et motivé par le recourant (art. 106 al. 2 LTF), les exigences de motivation correspondant à celles de l'ancien art. 90 al. 1 let. b OJ (ATF 134 I 23 consid. 5.2 p. 30 et les arrêts cités).

1.3 Le Tribunal fédéral statue, en principe, sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui entend s'écarter des constatations de la juridiction cantonale doit exposer de manière circonstanciée en quoi les exceptions prévues par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui figurant dans la décision attaquée (ATF 133 III 462 consid. 2.4 p. 466/467; 133 IV 150 consid. 1.3 p. 152).

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté, à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

2.

Les autorités cantonales de surveillance statuent en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2, dernière phrase, de l'ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 [ORFI; RS 281.42], applicable à l'estimation dans la saisie et, par renvoi de l'art. 99

al. 2 de la même ordonnance, à l'estimation dans la réalisation de gage). En cette matière, dès lors qu'il s'agit d'une question d'appréciation, le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a violé des règles fédérales de procédure, a abusé de son pouvoir d'appréciation ou l'a excédé (ATF 134 III 42 consid. 3 p. 43; 120 III 79 consid. 1 p. 80/81 et les références). Commet un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui retient des critères inappropriés ou ne tient pas compte de circonstances pertinentes (ATF 134 III 42 consid. 3 p. 43; 120 III 79 consid. 1 p. 81; 110 III 17 consid. 2 p. 18 et les arrêts cités), ou encore rend une décision déraisonnable ou contraire au bon sens (ATF 123 III 274 consid. 1a/cc p. 280 et l'arrêt cité).

3.

Les recourants contestent l'appréciation des valeurs vénale par la Commission cantonale de surveillance, qui s'est ralliée à l'avis du second expert.

3.1 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. Il en découle le droit des intéressés d'exiger, sans motivation plus précise, une nouvelle estimation. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer la valeur vénale présumée d'un immeuble (ATF 134 III 42 consid. 4 p. 43 et l'arrêt cité).

Selon la décision de la Commission cantonale de surveillance, les deux experts ont noté que ces terrains nus de 4'267 m² (parcelle n°xxx) et de 6'375 m² (parcelle n°yyy) étaient situés juste en dessous du golf de Z. _____, idéalement orientés face au lac. Situés en zone à bâtir, ils présentaient une pente régulière qui ne réduisait pas les possibilités de construire; ils étaient ainsi rares et recherchés. Les servitudes grevant ces immeubles n'avaient pas d'influence négative sur leur valeur, à l'exception de la servitude limitant la hauteur des constructions à 2,5 mètres sur presque la moitié de la parcelle n°xxx et sur la totalité de la parcelle n°yyy.

En ce qui concerne cette servitude de hauteur, l'expert mandaté par l'Office des poursuites a retenu que son influence négative sur la valeur vénale était importante dans la mesure où elle impliquait que les futures constructions fussent passablement enterrées. A cette affirmation, le second expert a répondu que si cette limitation était certes contraignante pour le concepteur du projet, elle ne réduisait pas la capacité à réaliser un objet dans les limites de densité légale et qu'économiquement, les parcelles considérées avaient théoriquement la même valeur que la construction fût réalisée sur un ou sur deux niveaux.

Le premier expert a aussi relevé que les deux parcelles étaient incluses dans le champ d'application de la loi sur la protection des rives du lac, qui disposait qu'à l'intérieur du périmètre à protéger, la surface de construction exprimée en m² de plancher ne devait pas excéder 20% de la surface des terrains situés dans la zone ici en cause; en conséquence, la liberté d'aménager ces parcelles était plus que limitée et le prix au m² subissait une décote importante. Le second expert a souligné, quant à lui, que la notion d'efficience était importante pour des régions moins recherchées mais qu'en l'occurrence, les critères étaient ceux du «snob appeal» et du luxe, une des définitions de celui-ci étant l'espace, et qu'il était fréquent d'observer une sous-densification dans la région concernée sans pour autant que les prix y fussent inférieurs.

Calculant la valeur des parcelles selon leur usage possible, leur surface et leur orientation, le premier expert a retenu un prix de 1'300 fr. au m², dont il a déduit des montants au titre de la viabilisation des terrains (15 fr. par m²), de la création de chemins (120 fr. par m²) et de moins-value pour les servitudes de vue et de hauteur (150 fr. par m²). Le second expert, appliquant la méthode comparative, s'est référé à la fourchette des prix pratiqués à la fin de 2007 pour des immeubles semblables et a estimé la valeur de la parcelle n°xxx à 2'200 fr. le m² et celle de la parcelle n°yyy à 2'500 fr. le m², dont il a déduit 200'000 fr. pour l'une et 300'000 fr. pour l'autre au titre de frais de viabilisation et de construction d'un chemin d'accès; ledit expert a considéré qu'il n'était pas possible d'estimer ces parcelles dans le haut de la fourchette compte tenu des contraintes liées à la servitude de restriction de hauteur; il a par ailleurs retenu un prix au m² supérieur pour la parcelle n°yyy, celle-ci bénéficiant d'un accès au domaine public et d'une plus belle vue.

La Commission cantonale de surveillance a considéré que les observations du second expert au sujet du premier rapport d'expertise étaient pertinentes et que son approche, selon laquelle il fallait fixer le prix du terrain selon la méthode comparative, la valeur maximum ne pouvant toutefois être retenue compte tenu des contraintes liées à l'existence d'une servitude de hauteur, devait être approuvée. En conséquence, elle s'est ralliée à ses estimations.

3.2 Les recourants ne critiquent pas cette motivation. Ils reprochent, en substance, à la Commission cantonale de surveillance d'avoir fait sienne la seconde expertise, alors que celle-ci se résume, pour les deux parcelles, à trois pages - contre onze pour la première - et ne mentionne ni les servitudes qui grèvent la parcelle, ni les contraintes de droit public liées à sa situation. Le nombre de pages moins élevé de l'expertise sur laquelle s'est fondée la Commission cantonale de surveillance n'est toutefois pas décisif, dès lors que le rapport du second expert vise à mentionner les divergences entre son appréciation et celle de son collègue; quant aux restrictions grevant l'immeuble, le second expert n'a pas manqué d'en tenir compte: il a estimé, d'une part, que la servitude de restriction de hauteur, admise par le premier expert comme étant la seule pouvant avoir une influence négative sur la valeur des immeubles, ne modifiait en rien la valeur économique de ceux-ci et, d'autre part, que les restrictions prévues par la loi sur la protection des rives du lac n'entraînaient pas une diminution du prix des parcelles concernées dans la mesure où elles étaient situées sur le coteau le plus recherché du canton, le snobisme et le

critère du luxe, donc de l'espace, l'emportant à cet égard sur les limitations en question. Il est également sans pertinence que les deux experts aboutissent à des résultats différents quand bien même ils se sont référés à des dates identiques pour procéder à leur évaluation.

Pour le surplus, les allégations des recourants, qui consistent en de simples remarques et interrogations, n'établissent pas non plus l'existence d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation, ni d'une violation des règles fédérales de procédure, seuls griefs recevables en la matière (cf. ATF 120 III 79 consid. 1 précité).

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours apparaît mal fondé et doit par conséquent être rejeté, aux frais de ses auteurs (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à répondre.

Le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève.

Lausanne, le 18 septembre 2008

Au nom de la IIe Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

Le Président: La Greffière:

Raselli Mairot