

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 200/2017

Arrêt du 27 octobre 2017

Ile Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux von Werdt, Président, Escher et Herrmann.
Greffier : M. Braconi.

Participants à la procédure
A. _____,
représenté par Me Laurent Strawson, avocat,
recourant,

contre

1. Etat de Genève, administration fiscale cantonale, rue du Stand 26, 1204 Genève,
2. Confédération Suisse, IFD, p.a. Etat de Genève (AFC), rue du Stand 26, case postale 3937, 1211 Genève 3,
3. Etat de Genève, Service des contraventions, case postale 104, 1211 Genève 8,
4. B. _____,
5. Office cantonal des Assurances Sociales (OCAS), rue des Gares 12, case postale 2595, 1211 Genève 2, intimés,

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

Objet
demande de nouvelle expertise
(poursuite par voie de saisie),

recours contre la décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève du 24 février 2017 (A/3252/2016-CS; DCSO/88/17).

Faits :

A.
A. _____ (poursuivi) est propriétaire de deux appartements en PPE (xxx et yyy; de la commune de U. _____). Divers créanciers ayant requis la réalisation de ces biens, l'Office des poursuites de Genève a mandaté l'architecte C. _____ pour estimer la valeur de ceux-ci.
L'expert a estimé à 1'250'000 fr. la valeur de réalisation de l'appartement xxx (90% de la valeur vénale estimée à 1'405'000 fr.), en tenant compte de deux parkings intérieurs de 60'000 fr. chacun. Il a estimé à 1'500'000 fr. la valeur de réalisation de l'appartement yyy (90% de la valeur vénale estimée à 1'670'000 fr.), en tenant compte également de deux parkings intérieurs de 60'000 fr. chacun et d'un parking extérieur de 30'000 fr. Pour chaque estimation, l'expert a appliqué un prix au m2 prenant en compte le contrôle des prix exercé par l'Etat et la situation de l'immeuble en zone de développement (5'335 fr./m2 pour les deux appartements et 1'940 fr./m2 pour les terrasses).
Par décision du 15 septembre 2016, l'Office a informé le poursuivi qu'il avait, conformément aux estimations de l'expert, arrêté respectivement à 1'250'000 fr. et à 1'500'000 fr. la valeur de réalisation des deux biens im-

mobiliers en cause.

B.

Le 26 septembre 2016, le débiteur a requis une nouvelle expertise des appartements, exposant que les valeurs de réalisation retenues étaient trop faibles.

Dans son rapport du 16 novembre 2016, l'expert D. _____ a fixé les valeurs de réalisation à 1'930'000 fr. pour l'appartement xxx et à 2'315'000 fr. pour l'appartement yyy, correspondant à leurs valeurs sur le marché minorées de 10%. Il a fixé ces valeurs sans tenir compte des parkings, du "jardin d'hiver" et du droit d'usage du local à vélos.

C.

Par décision du 24 février 2017, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève a fixé à 1'930'000 fr. la valeur de réalisation de l'appartement xxx et à 2'315'000 fr. celle de l'appartement yyy, et mis les frais de la nouvelle expertise (3'500 fr.) à la charge du poursuivi.

D.

Par mémoire expédié le 10 mars 2017, le poursuivi exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre la décision de la Chambre de surveillance, dont il demande la réforme en ce sens que la valeur de réalisation de l'appartement xxx est fixée à 2'050'000 fr. et celle de l'appartement yyy à 2'635'000 fr.; subsidiairement, il conclut au renvoi de l'affaire à la cour cantonale afin qu'elle fixe la valeur de réalisation de l'appartement yyy en tenant compte de la servitude conférant un droit d'usage sur le local à vélos, de la valeur de l'abri-terrasse et de la valeur des servitudes pour les cinq places de parking.

La cour cantonale renonce à présenter des observations; l'Office s'en rapporte à justice; les intimées n°1, 2 et 5 n'ont pas d'observations à formuler, alors que les intimés n°3 et 4 n'ont pas répondu.

E.

Par ordonnance du 30 mars 2017, le Président de la IIe Cour de droit civil a attribué l'effet suspensif au recours.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 133 III 350 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 9 ORFI) par une autorité de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est recevable sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le poursuivi, qui a succombé devant la cour cantonale et a un intérêt digne de protection à la modification de la décision entreprise, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF; arrêt 5A 342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 1.1).

2.

Préliminairement, la juridiction cantonale a constaté que l'art. 13 al. 2 du contrat de vente produit par le poursuivi prévoyait que les "prix de vente des logements et des garages sont soumis au contrôle de l'Etat pour une durée de 10 ans à partir de la date d'entrée moyenne, en application de l'article 5, alinéa 3, de la loi [genevoise] générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 [LGZD]", norme qui prescrit un contrôle étatique sur tout type d'aliénation d'un immeuble soumis à cette loi (art. 5 al. 1 let. b LGZD). Rappelant que, en vertu du principe de la primauté du droit fédéral, la législation sur la poursuite pour dettes et la faillite ressortit à la compétence exclusive de la Confédération et, partant, l'emporte sur les dispositions cantonales qui feraient obstacle à sa mise en oeuvre, l'autorité précédente a retenu que la "limitation du prix de vente" prévue par l'art. 5 al. 3 LGZD n'avait "pas d'effet sur l'exécution forcée", car l'art. 134 LP précise que l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Certes, l'office dispose dans ce contexte d'une "certaine marge d'appréciation", mais qui a uniquement pour but la recherche de la solution la plus avantageuse, permettant de retirer de la vente le prix le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur; il ne peut en outre "renoncer à la vente pour des motifs étrangers au droit de la poursuite". Il s'ensuit que l'art. 5 al. 3 LGZD ne "peut pas avoir d'effet sur l'exécution forcée

”; il s’appliquera par contre à l’enchérisseur (recte : adjudicataire), jusqu’au terme de la période de contrôle étatique, dès qu’il sera devenu propriétaire du bien immobilier en question.

2.1. Saisi d’un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d’office (art. 106 al. 1 LTF). Il n’est donc lié ni par les moyens des parties, ni par les motifs de la juridiction précédente, de sorte qu’il peut admettre le recours en adoptant une argumentation différente de celle du recourant ou, au contraire, le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 139 III 471 consid. 3, avec les arrêts cités).

2.2. D’emblée, il convient de distinguer la valeur d’estimation et le prix d’adjudication minimum (art. 126 al. 1, 142aet 156 al. 1 LP). Selon ces dispositions, l’adjudication est subordonnée à l’observation du principe de l’offre suffisante, en vertu duquel l’immeuble ne peut être adjugé que si l’offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage (portées à l’état des charges) et préférables à celle du poursuivant. Sous cette condition, l’adjudication doit avoir lieu même si l’offre déterminante est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d’estimation; en effet, la loi actuelle n’exige plus que l’offre atteigne de surcroît le ” prix d’estimation ” (cf. parmi plusieurs: arrêt 5A 244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1, avec de nombreuses citations).

L’estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l’immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être ” la plus élevée possible ”. Elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l’offre envisageable (ATF 134 III 42 consid. 4 et les références).

2.3. L’argumentation de l’autorité précédente n’est pas pertinente dans le cas présent. L’arrêt sur lequel elle se fonde avait déclaré contraires au droit fédéral l’obligation de l’office des poursuites de requérir l’autorisation (administrative) d’aliéner les appartements avant de procéder à la vente (ATF 128 I 206 consid. 5.2.1 s.) et l’obligation de réaliser en bloc lorsque la vente porte sur plusieurs appartements en PPE (ibidem, consid. 5.2.3) prévues par la législation genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d’habitation du 25 janvier 1996 (LDTR; RS/GE 5 20). Or, l’application de la disposition cantonale précitée (cf. supra, consid. 2) ne se pose pas dans le contexte d’une réalisation, de sorte que l’on ne comprend pas pourquoi les magistrats précédents ont tenu à rappeler que ” l’office ne peut pas renoncer à la vente pour des motifs étrangers au droit de poursuite ”. La question est plutôt de savoir si l’office des poursuites, ou l’expert qu’il s’est adjoint à cet effet (art. 97 al. 1 in fine LP), doit tenir compte des normes de droit public - fussent-elles cantonales - lors de l’estimation de l’immeuble à réaliser.

La réponse est affirmative. L’estimation doit englober tous les critères susceptibles d’influer sur le prix d’adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d’utilisation du bien-fonds à réaliser (cf. NAEGELI/WENGER, L’estimation immobilière, 1997, p. 4 et 206-207). Par exemple, l’office, respectivement l’expert, doit prendre en considération les restrictions de droit public cantonal liées au caractère historique de l’immeuble en question et l’éventuelle moins-value qui en découle, notamment quant à l’interdiction de démolir ou de modifier la structure du bâtiment (cf. sur cette problématique: VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 169 ss). Le Tribunal fédéral a eu d’ailleurs l’occasion de se référer - sans formuler d’objections - à des expertises, établies à l’occasion d’une poursuite en réalisation de gage immobilier, qui avaient examiné les incidences de la loi genevoise sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac; RS/GE L 4 10), les experts étant en désaccord sur l’influence de cette législation sur la valeur des parcelles concernées (arrêt 5A 451/2008 du 18 décembre 2008 consid. 3.1 et 3.2). Il ressort de cet arrêt que ni le Tribunal fédéral

ni les experts n’ont contesté la nécessité d’intégrer les restrictions du droit public cantonal aux paramètres qui entrent en ligne de compte pour fixer la valeur vénale pertinente.

2.4. En rejetant la première expertise et en se ralliant à la seconde, qui avait admis que, en cas de vente aux enchères publiques par l’Office, le ” prix de la transaction serait libre ” - c’est-à-dire sans prise en compte des restrictions de la LGZD -, la juridiction précédente a abusé de son pouvoir d’appréciation (cf. ATF 134 III 42 consid. 3; 120 III 79 consid. 1 et la jurisprudence citée). En toute hypothèse, une nouvelle estimation serait inférieure à celle du second expert, retenue par les magistrats cantonaux, dès lors que le premier expert avait déjà tenu compte de la valeur des parkings (cf. supra, let. A). Il s’ensuit que les conclusions (principale et subsidiaire) du recourant (cf. supra, let. D) sont d’emblée mal fondées et doivent être rejetées par substitution

de motifs.

3.

Vu l'issue de la présente procédure, les frais judiciaires incombent au recourant (art. 66 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

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

Lausanne, le 27 octobre 2017

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

Le Greffier : Braconi