



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00, F +41 26 304 15 01
www.fr.ch/tc

105 2018 20

Arrêt du 17 août 2018

Chambre des poursuites et faillites

Composition

Présidente :

Catherine Overney

Juges :

Adrian Urwyler, Dina Beti

Greffière :

Silvia Aguirre

Parties

A. _____, plaignante

contre

L'OFFICE DES POURSUITES DE LA GRUYÈRE, autorité intimée

Objet

Estimation d'un immeuble saisi (art. 155 LP, art. 9 al. 2 ORFI)

Plainte du 2 février 2018 contre le procès-verbal d'estimation du gage du 24 janvier 2018 dans la poursuite n° bbb de l'Office des poursuites de la Gruyère

considérant en fait

A. Le 16 mai 2017, C._____ AG a introduit auprès de l'Office des poursuites de la Gruyère une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de A._____ et de son époux E._____. La réquisition de poursuite portait sur un montant en capital de CHF 655'461.72 et sur l'immeuble art. fff de la commune de G._____, propriété de D._____.

A réception de la réquisition de vente, l'Office des poursuites a fait établir une expertise afin de déterminer la valeur vénale de l'objet du gage, expertise confiée à H._____ Sàrl, dont l'associée gérante est I._____, experte en estimations immobilières avec brevet fédéral et membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières. Le rapport d'expertise a été établi le 19 janvier 2018 et parvient à la conclusion que l'immeuble en cause a une valeur vénale intrinsèque de CHF 950'000.-.

B. Le 24 janvier 2018, l'Office des poursuites a établi les procès-verbaux d'estimation du gage, retenant une valeur estimative du gage de CHF 950'000.-.

Par courrier remis à la poste le 2 février 2018, A._____ a contesté l'expertise effectuée par H._____ Sàrl et sollicité une nouvelle estimation de l'immeuble.

A l'invitation de la direction de la procédure, plusieurs experts immobiliers actifs en Suisse romande ont fait une offre relative à l'expertise sollicitée. Invitée à se déterminer sur le choix de l'expert, la plaignante a, par courrier du 9 mars 2018, exprimé sa préférence pour la société J._____ Sàrl, dont l'associé gérant K._____ est membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, ainsi que titulaire du brevet fédéral de gérant d'immeubles et du diplôme supérieur d'administrateur de biens immobiliers.

L'avance des frais d'expertise a été versée par la plaignante en date du 7 mai 2018. L'expert désigné a déposé son rapport le 11 juin 2018 et estimé la valeur vénale intrinsèque de l'immeuble en cause à CHF 1'201'000.-.

Le rapport d'expertise a été transmis aux parties. Par courrier du 9 juillet 2018, A._____ a contesté l'expertise effectuée par K._____, l'expert n'ayant pas appliqué la méthode de calcul qu'il aurait expliquée à son époux lors de la visite de l'immeuble.

en droit

1.

Dans le cadre de la réalisation d'un bien objet d'une poursuite en réalisation de gage, à réception de la réquisition de vente, l'Office des poursuites ordonne l'estimation de l'immeuble grevé du gage. Il peut s'adjoindre des experts (art. 155 al. 1 et 97 al. 1 LP). L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires (cf. art. 9 al. 2 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI; RS 281.42]). 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 (cf. ATF 120 III 79 consid. 2a).

Dans les dix jours, chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 9 al. 2 ORFI).

En l'espèce, le procès-verbal d'estimation du gage a été envoyé à la plaignante le 24 janvier 2018. Emanant de la débitrice du montant garanti par le gage immobilier en cause et remise à la poste le 2 février 2018, la requête de nouvelle estimation est par conséquent recevable à la forme.

La plaignante a versé l'avance des frais d'expertise présumés en date du 7 mai 2018. L'expertise a par ailleurs été confiée à l'expert qui avait la préférence de la plaignante selon son courrier du 9 mars 2018.

2.

L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 ORFI en relation avec l'art. 99 al. 2 ORFI).

D'emblée, il convient de distinguer la valeur d'estimation et le prix d'adjudication minimum (art. 126 al. 1, 142a et 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 n'exige pas que l'offre atteigne de surcroît le "prix d'estimation". L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser, 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 (cf. ATF 143 III 532 consid. 2.2).

La loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (cf. ATF 134 III 42 consid. 4). En l'espèce, les deux experts se sont fondés sur la valeur vénale intrinsèque, ce qui semble adéquat compte tenu de la nature de l'immeuble, un chalet de montagne individuel. Tous deux ont par ailleurs déterminé cette valeur vénale intrinsèque en prenant en compte la valeur de la construction, obtenue par le coût de construction à neuf compte tenu du niveau d'équipement du bâtiment et des matériaux utilisés, diminuée de la moins-value due à la dépréciation du bâtiment par l'âge et l'état de l'entretien. Les deux experts ont ensuite ajouté à la valeur de la construction celle du terrain, ainsi que celle des aménagements extérieurs et des infrastructures. Compte tenu d'une valeur du terrain de respectivement CHF 204'800.- et CHF 230'000.-, d'une valeur actuelle de la construction de CHF 576'651.- et CHF 875'000.-, d'aménagements extérieurs de CHF 110'400.- et CHF 96'000.-, et, pour la première experte, de frais annexes forfaitaires de CHF 56'070.-, les experts ont estimé la valeur vénale intrinsèque à respectivement CHF 947'921.- et CHF 1'201'000.-.

Les deux experts, désignés en conformité des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 2 ORFI, sont aussi compétents l'un que l'autre compte tenu de leur formation. Ils sont en outre tous deux membres, en qualité d'experts, de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières. Ils ont certes arrêté la valeur vénale présumée à deux montants différents. Cela s'explique dès lors qu'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, il semble raisonnable de trancher pour un moyen terme entre les deux estimations (cf. ATF 120 III 79 consid. 2b). Dans ces conditions, c'est une valeur estimative du gage de CHF 1'075'500.- qui sera retenue par la Chambre de céans.

La plaignante fait valoir que les valeurs retenues par les experts sont inférieures à la valeur d'achat et des travaux, à la valeur de donation, et – pour la première expertise – à la valeur estimée par deux agences immobilières en 2016, à la valeur d'assurance incendie, et à la valeur du marché en janvier 2018. Or, s'il est exact que la valeur d'assurance incendie est actuellement de CHF 1'111'100.-, il s'agit d'un montant découlant de la variation du coût de la construction à la suite d'une estimation effectuée en 2002 à hauteur de CHF 1'000'000.-, de sorte qu'elle ne saurait être déterminante. Les autres valeurs invoquées par la plaignante ne sont, quant à elles, pas étayées de sorte que l'on ne saurait en tenir compte.

3.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), ni alloué de dépens (art. 62 al. 2 de l'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [OELP ; RS 281.35]).

Conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, les frais d'expertise sont mis à la charge de la plaignante et compensés avec l'avance qu'elle a versée.

(dispositif en page suivante)

la Chambre arrête :

I. La plainte de A. _____ est partiellement admise.

Partant, le procès-verbal d'estimation du gage du 24 janvier 2018 dans la poursuite n° bbb de l'Office des poursuites de la Gruyère est modifié en ce sens que la valeur estimative du gage est fixée à CHF 1'075'500.-.

II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

III. Les frais d'expertise, fixés à CHF 850.-, sont mis à la charge de A. _____ et compensés avec l'avance versée.

IV. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les dix jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 17 août 2018/dbe

La Présidente :

La Greffière :