

GE_GERICHTE A/2190/2011 vom 26. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2190_2011

FR: GE_GERICHTE A/2190/2011 du 26 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE A/2190/2011 del 26 gennaio 2012

Regeste

Nouvelle expertise. Saisie immobilière. | ORFI.9.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 26.01.2012 A/2190/2011

Nouvelle expertise. Saisie immobilière. | ORFI.9.2

A/2190/2011 DCSO/38/2012 du 26.01.2012 (PLAINT) , ADMIS Descripteurs : Nouvelle expertise. Saisie immobilière. Normes : ORFI.9.2 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/2190/2011-CS
DCSO/38/12 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des
Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 26 JANVIER 2012 Plainte 17 LP
(A/2190/2011-CS) formée en date du 19 juillet 2011 par Mme S_____ et M. S_____. * *
* * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du
greffier du 26 janvier 2012 à : Mme S_____ M. S_____ ALLIANZ SUISSE Société
d'Assurances sur la Vie SA c/o ALLIANZ SUISSE IMMOBILIER SA Route de Chavannes
33 1007 Lausanne. Office des poursuites . EN FAIT A. a) Dans le cadre de la poursuite en
réalisation de gage immobilier n° 10 xxxx62 H, portant sur la parcelle n° 5xxx, feuille xx,
sise 1 chemin de C_____, commune de G_____, requise à l'encontre de sa propriétaire,
Mme S_____, ALLIANZ SUISSE SOCIETE D'ASSURANCES SUR LA VIE (ci-après :
ALLIANZ) a sollicité de l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) la réalisation dudit
gage. b) La valeur du bien à réaliser a donc été estimée une première fois à 1'565'250 fr par
décision de l'Office du 11 juillet 2011, qui avait confié l'expertise de ce bien à M. L_____
et M. C_____, de l'entreprise C_____ SA. Cette décision a été transmise à la propriétaire
de la parcelle concernée, par pli recommandé du même jour. B) a) Par courrier recommandé
expédié le 19 juillet 2011, Mme S_____, ainsi que son époux, M. S_____, ont sollicité
une nouvelle estimation par un expert conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, sans autre
motivation. b) Par ordonnance prononcée le 26 juillet 2011, la Chambre de céans a confié
cette nouvelle expertise à l'architecte M. H_____ et a imparti à Mme S_____ ainsi qu'à
M. S_____, un délai de 10 jours à compter dès la notification de cette ordonnance pour
effectuer une avance de frais de 2'200 fr., qui a été versée dans le délai imparti. c) Le 2
novembre 2011, M. H_____ a déposé son rapport ainsi qu'une note d'honoraires de 2'160
fr. Il a estimé à 1'730'475 fr., la valeur intrinsèque de la parcelle visée, à 1'565'250 fr., sa
valeur vénale (comme le premier expert d'ailleurs) et à 1'605'000 fr., sa valeur de
réalisation. Il a relevé que la méthode de calcul était différente entre les deux expertises
précitées, dans la mesure où la première ne tenait pas compte de la valeur de rendement de
la parcelle. En outre, dans les deux expertises, le terrain était valorisé au même prix de
1'250 fr./m2 alors que la valeur par m3 ainsi que le taux de vétusté admis pour le bâtiment

n° 5xx étaient également identiques. Toutefois, le premier expert n'avait pas pris en compte l'ensemble des surfaces et des volumes de ce bâtiment, même non conformes à l'affectation cadastrale, mais néanmoins construits et ayant ainsi une valeur vénale à ne pas négliger. De même, les deux expertises divergeaient quant au volume du bâtiment n° 3xx, plus important de 30 m³ pour la seconde expertise, alors que sa valeur au m³ arrêtée à 200 fr. par le premier expert paraissait trop faible au second, qui l'avait estimée à 400 fr./m³. Le premier expert avait par ailleurs retenu une valeur de 300 fr./m³ pour le bâtiment n° 3xx présentant, selon lui, un taux de vétusté de 15 %, alors que le second expert avait estimé cette valeur à 320 fr./m³ avec un taux de vétusté de 10 %, ce qui représentait une différence de valeur importante. Enfin, le second expert avait estimé ne pas pouvoir ignorer la valeur de rendement du bien immobilier considéré dans le calcul de sa valeur vénale, déterminant elle-même sa valeur de réalisation, compte tenu de la spécificité de ce bien, alors que le premier expert n'avait pas tenu compte du tout de cette valeur de rendement. Cela étant, le second expert a relevé que la différence entre les valeurs de réalisation arrêtées par les deux expertises n'était que de l'ordre de 40'000 fr., puisque sa propre estimation était de 1'605'000 fr. au regard de 1'565'250 fr. pour le premier expert. d) L'Office, Mme S_____ et M. S_____, ainsi qu'ALLIANZ, ont été invités à se déterminer. L'Office n'a pas formulé d'observations. Par courrier recommandé du 23 novembre 2011 établi sur du papier à lettre portant l'entête « M. S_____ Entrepreneur charpentier-menuisier... » et mentionnant l'adresse du x, chemin de C_____ à G_____, M. S_____ seul a relevé que le second expert avait utilisé la première expertise pour en faire un quasi «copié-collé» et qu'aucune des deux expertises ne mentionnait les servitudes d'usage de parkings situés sur la parcelle expertisée au profit d'une autre parcelle n° 5xxx, ce qui justifiait pourtant une moins-value de la parcelle n° 5xxx. Enfin, par courrier reçu le 9 décembre 2011 par la Chambre de céans, ALLIANZ a souligné que M. S_____ n'était pas le propriétaire de la parcelle expertisée ni le débiteur de la créance garantie par cette parcelle, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de sa lettre précitée du 23 novembre 2011. ALLIANZ a toutefois relevé qu'au point 9.1 de la seconde expertise, il n'était pas tenu compte des 9 places de parking faisant l'objet d'une servitude au profit de la parcelle n° 5xxx et que seuls 4 parkings étaient mentionnés dans le rapport d'expertise. e) Par courrier adressé à l'expert le 16 décembre 2011 et remis en copie à l'Office ainsi qu'à Mme S_____ et à M. S_____, la Chambre de céans a invité M. H_____ à se déterminer sur les remarques formulées par M. S_____. Par lettre de réponse reçue par la Chambre de céans le 21 décembre 2011, l'expert a relevé le point 4.4 de son rapport, mentionnant que sur les 10 places de parking se trouvant en sous-sol, 9 étaient grevées d'une servitude en faveur de la parcelle n° 5xxx. Il a expliqué avoir en outre tenu compte, dans l'estimation de la valeur intrinsèque de l'immeuble, de la totalité du bâtiment souterrain n° 3xx, soit la partie garage et atelier. En revanche, dans le calcul de la valeur de rendement, seule 1 place de parc au sous-sol, utilisée par l'atelier de menuiserie, avait été comptée, ainsi que seulement 3 autres places en surface, dont 2 sous le couvert adjacent au bâtiment n° 3xx, dès lors que selon les renseignements reçus sur place, les autres places n'étaient pas louées. Ainsi, le calcul de la valeur de rendement ne tenait pas compte des places grevées d'une servitude et des places non louées. f) Ce nouveau courrier ayant été transmis aux intéressés le 23 décembre 2011, ALLIANZ y a répondu par pli reçu le 12 janvier 2012, en relevant que les remarques de l'expert étaient admises et que l'expertise du 27 octobre 2011 lui convenait. En revanche, elle a insisté sur le fait qu'il n'y avait pas lieu d'entrer en matière, dans le cadre de la présente plainte, sur les remarques de M. S_____, qui n'était ni propriétaire ni débiteur dans le cadre de la poursuite considérée.

EN DROIT 1. 1.1. Dans la procédure ordinaire par voie de saisie, l'Office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent toutes être contestées (ATF 122 III 338 , JdT 1998 II 171 ; ATF non publiés 7B.163/2005 du 19 décembre 2005 consid. 1 et 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3). 1.2. Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à la Chambre de céans dans le délai de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêts non publiés 7B.79/2004 précité consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003). Mme S _____, en tant que débitrice poursuivie et propriétaire du bien gagé, a seule la qualité pour agir dans le cadre de la poursuite concernée n° 10 xxxx62 H, et partant pour solliciter une nouvelle expertise dudit bien. En tant qu'il s'agit de la précitée, la présente demande est donc recevable. Elle est en revanche irrecevable s'agissant de M. S _____, qui n'est ni débiteur dans le cadre de la présente poursuite en réalisation de gage immobilier ni propriétaire dudit gage. 2. 2.1. La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcée (Nicolas de Gottrau , in CR-LP, ad art. 97 n° 6 et 8). Compte tenu du fait que l'estimation d'un immeuble fait appel à des connaissances spécialisées dans le domaine de l'immobilier et de la construction, l'Office de même que, sur demande de nouvelle expertise, la Chambre de céans, s'en remettent en principe à l'avis des experts, qui doit cependant être dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de céans ne peut trancher pour un moyen terme entre les deux estimations en présence que si les deux expertises effectuées se fondent toutes deux sur des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes, car la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève alors pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b, JdT 1996 II 199). L'estimation du bien à réaliser aux enchères ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture et 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. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer la valeur vénale présumée d'un immeuble (ATF 134 III 42 consid. 4 ; ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; arrêts non publiés 5A_450/2008 et 5A_451/2008 , consid. 3.1, du 18 septembre 2008 ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; Bénédicte Foëx , in SchKG II, ad art. 97 n° 2). La Chambre de céans doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte, le cas échéant, des considérations retenues par les experts, de même qu'indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis de l'un plutôt que de l'autre en cas d'estimations divergentes des experts. 2.2. En l'espèce, la nouvelle expertise faisant l'objet de la présente décision a été requise par la plaignante sans motivation au sujet des points que cette dernière contestait, le cas échéant, dans la première expertise ayant conclu à une valeur de réalisation de 1'565'250 fr. Cela étant, il apparaît, au vu du papier à lettres de M. S _____, qu'une entreprise commerciale de charpentier-menuisier est exploitée dans tout ou partie des bâtiments se trouvant sur la parcelle expertisée, de sorte qu'il paraît opportun, comme l'a retenu le second expert, d'intégrer également une valeur de rendement de cette parcelle dans le calcul de sa valeur de réalisation. Par ailleurs, le second expert a clairement répondu aux remarques de M. S _____, pertinentes, quand bien même ce dernier n'a pas la qualité pour agir dans le cadre

de la présente poursuite. Il ressort de cette réponse que ledit expert, à juste titre, n'a pas pris en compte dans le calcul de cette valeur de rendement les places de parking grevées d'une servitude en faveur d'une autre parcelle ou qui n'étaient pas louées à des tiers. Partant, et les deux expertises figurant au dossier aboutissant en outre à des valeurs de réalisation qui diffèrent peu, soit, respectivement de 1'565'250 fr. pour le premier expert et de 1'605'000 fr. pour le second expert, alors que l'analyse de ce dernier est mieux adaptée à la nature du bien immobilier concerné, et partant plus précise et plus complète, la Chambre de céans retiendra cette seconde estimation et fixera la valeur de réalisation du bien immobilier gagé à 1'605'000 fr. 3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'160 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires déposée le 2 novembre 2011 peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI). La note d'honoraires de l'expert étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par la requérante, les Services financiers du Palais de justice seront invités à restituer à cette dernière le solde de cette avance, soit 40 fr. (2'200 fr. - 2'160 fr.). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 19 juillet 2011 par Mme S____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10 xxxx62 H. Déclare cette même demande irrecevable en tant qu'elle a été formée par M. S____. Au fond : Fixe à 1'605'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 5xxx, feuille xx, sise 1, chemin de C____, commune de G____. Fixe à 2'160 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. H____. Met ces frais à la charge de Mme S____, qui les a avancés à hauteur de 2'200 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Palais de justice à verser 2'160 fr. à M. H____ et à restituer 40 fr. à Mme S____. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Messieurs Antoine HAMDAN et Philippe VEILLARD, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Paulette DORMAN Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par l'Autorité de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.