

GE_GERICHTE A/2576/2009 vom 25. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2576_2009

FR: GE_GERICHTE A/2576/2009 du 25 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE A/2576/2009 del 25 novembre 2010

Regeste

Expertise. | Après déduction des frais de mutation à charge de l'acquéreur, les deux expertises donnent un résultat identique. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt | LP.97; ORFI.9

Erwägungen

E. 2

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 Commission 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 Commission de céans ne peut trancher pour un moyen terme entre les deux estimations en présence que si les deux expertises effectuées retiennent toutes deux 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'une 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 Commission 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.

E. 3

En l'espèce et à titre préliminaire, il n'appartient pas à la Commission de céans de revenir sur les conditions dans lesquelles la première expertise s'est déroulée, la plainte déposée à ce sujet ayant été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 10 décembre 2009. Cela étant, bien que le premier expert ait été mandaté afin d'estimer la valeur de réalisation des parcelles n os 3xxx, 3xxx et 4xxx, il n'empêche qu'il a soigneusement distingué chacune des parcelles, tant au niveau du prix du terrain

proprement dit que de celui des constructions y étant rattachées, pour estimer la totalité de ce bien immobilier à un prix de 11'360'000 fr., comprenant la parcelle n° 3xxx estimée à 6'110'000 fr. De son côté, le second expert est arrivé à une valeur de réalisation de 5'900'000 fr. pour cette parcelle. La Commission de céans constate que le principal point de divergence entre les deux experts est que le premier a retenu dans son estimation une somme de 436'800 fr., relative à divers frais financiers, taxes et honoraires, qui n'ont pas lieu d'être, puisque de tels frais sont à la charge de l'acquéreur. Ainsi, proportionnellement, c'est une somme de 235'000 fr. ($436'800 \times 6'110'000 \div 11'360'000$) qui a été ajoutée à tort par le premier expert sur la valeur de la parcelle n° 3xxx. Ainsi, en retranchant la somme de 235'000 fr. de 6'110'000 fr., le premier expert a estimé la valeur de ce bien 5'875'000 fr., soit une valeur de réalisation quasi similaire avec la seconde expertise, même si la méthode de calcul des deux experts a parfois divergé. Ainsi, la Commission de céans a aucune raison de s'écarter de l'avis des deux experts et retiendra une valeur de réalisation arrondie à 5'900'000 fr.

E. 4

Le second expert a fixé ses honoraires à 2'000 fr. Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, le coût de cette dernière restera à sa charge (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI). La note d'honoraires étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par le requérant, le Service financier du Palais de justice sera invité à lui restituer le solde de cette avance, soit 1'500 fr. (3'500 fr. - 2'000 fr.). * * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 20 juillet 2009 par Mme H_____ dans le cadre des poursuites formant la série n o

E. 08

xxxx06 F. Au fond : 1. Fixe à 5'900'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3xxx, sise chemin X_____ xx, commune de G_____. 2. Fixe à 2'000 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. N_____. 3. Invite le Service financier du Palais de justice à verser 2'000 fr. à M. N_____ et à restituer 1'500 fr. à Mme H_____. Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M. Didier BROSSET, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Paulette DORMAN Philippe GUNTZ Greffière :
Président : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le

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