

## **GE\_GERICHTE A/2943/2016 vom 12. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2943\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2943_2016)

FR: GE\_GERICHTE A/2943/2016 du 12 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE A/2943/2016 del 12 gennaio 2017

### **Regeste**

LP.97.1; ORFI.9.1; ORFI.9.2

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 12.01.2017 A/2943/2016

A/2943/2016 DCSO/21/2017 du 12.01.2017 ( PLAINT ) , ADMIS Normes : LP.97.1; ORFI.9.1; ORFI.9.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/2943/2016-CS DCSO/21/17 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU JEUDI 12 JANVIER 2017 Demande de nouvelle expertise (A/2943/2016-CS) formée en date du 15 avril 2016 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Dominique BURGER, avocate. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 17 janvier 2017 à : - A\_\_\_\_\_ c/o Me Dominique BURGER, avocate Avenue Léon-Gaud 5 1206 Genève. - B\_\_\_\_\_ AG - Office des poursuites . EN FAIT A. a. A\_\_\_\_\_ fait l'objet, en qualité de débitrice, de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 15 xxxx80 D, introduite à son encontre par B\_\_\_\_\_ AG (anciennement B\_\_\_\_\_ AG). L'objet du gage est la part de copropriété par étages n° 1\_\_\_\_\_ de la parcelle 2\_\_\_\_\_ de la commune de Genève section Cité (ci-après : la part PPE).! [endif]>! [if> b. La part PPE confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n° 3\_\_\_\_\_ de la propriété par étages, constitué d'un studio de 32.26 m<sup>2</sup> situé au C\_\_\_\_\_ à Genève, ainsi qu'à celle du lot 4\_\_\_\_\_, constitué d'une cave de 3.37 m<sup>2</sup> dans le même bâtiment. Elle appartient à A\_\_\_\_\_, qui l'occupe avec son époux D\_\_\_\_\_. c. A\_\_\_\_\_ est également propriétaire de la part de copropriété par étages n° 5\_\_\_\_\_ de la parcelle 2\_\_\_\_\_ de la commune de Genève section cité, laquelle confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n° 6\_\_\_\_\_ de la propriété par étages, constitué d'un appartement de cinq pièces avec balcon également situé au quatrième étage du bâtiment sis C\_\_\_\_\_ à Genève. A une date indéterminée, et sans qu'une autorisation de construire ait été délivrée à cet effet, les lots 6\_\_\_\_\_ (appartement) et 3\_\_\_\_\_ (studio) ont été reliés, de telle sorte qu'ils ne forment plus aujourd'hui qu'une seule unité de surface. d. La créancière gagiste ayant requis la réalisation de l'objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté E\_\_\_\_\_, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage (art. 9 al. 1 ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI). e. Dans son rapport d'expertise daté du 29 août 2016, E\_\_\_\_\_ (ci-après : le premier expert) a estimé à 365'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble. Après avoir procédé à une visite des locaux, le premier expert a retenu en résumé qu'il s'agissait d'un studio très bien situé à proximité du lac, au centre-ville de Genève, sur la rive gauche, dans un bâtiment prestigieux. Donnant sur une cour intérieure, il ne subissait que des nuisances modérées. Le parking était en revanche

problématique. Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur intrinsèque de l'appartement, un taux de vétusté de 20% étant pris en compte, s'élevait à un montant de 387'120 fr., soit 32.26 m<sup>2</sup> à 12'000 fr., dont à déduire une somme de 20'000 fr., correspondant au coût des travaux de rétablissement d'une séparation physique entre les lots 6\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, pour aboutir à un résultat net de 367'120 fr. arrondi à 365'000 fr. Cette valeur intrinsèque correspondait à la valeur vénale, qu'il convenait de réduire de 10% pour obtenir la valeur de réalisation, soit un montant arrondi de 330'000 fr. f. Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> septembre 2016, retiré le 2 septembre 2016, l'Office a informé A\_\_\_\_\_ estimer à 330'000 fr. la valeur de la part PPE faisant l'objet de la poursuite. B. a. Par lettre adressée le 6 septembre 2016 à la Chambre de surveillance, A\_\_\_\_\_ a contesté cette évaluation et requis une seconde expertise. Relevant que le lot 6\_\_\_\_\_ avait déjà fait l'objet, dans le cadre de la cause A/1158/2016, d'une seconde expertise par F\_\_\_\_\_, elle a sollicité que la seconde expertise du lot 3\_\_\_\_\_ soit confiée au même architecte, dès lors que celui-ci connaissait les lieux. b. Par décision du 13 septembre 2016, la Chambre de surveillance a imparti à A\_\_\_\_\_, sous peine d'irrecevabilité de leur requête, un délai de dix jours pour procéder à l'avance des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 900 fr., a désigné F\_\_\_\_\_, architecte, en qualité de nouvel expert et, sous réserve du paiement en temps utile de l'avance fixée, lui a donné mission d'estimer la valeur de l'immeuble mis en gage. c. L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti. d. F\_\_\_\_\_ (ci-après : le second expert) a adressé son rapport d'expertise, daté du 14 novembre 2016, par courrier du même jour à la Chambre de surveillance. Selon ce rapport, les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le premier expert avait fondé son appréciation étaient exactes. A l'instar du premier expert, le second a par ailleurs admis que la valeur vénale de l'immeuble remis en gage était égale à sa valeur intrinsèque. La surface pondérée du lot de copropriété, soit 32.26 m<sup>2</sup>, devait être estimée compte tenu d'un taux de vétusté de 17% et d'un taux d'obsolescence fonctionnelle de 5% à 320'700 fr., ce qui correspondait à un prix pondéré de 9'299 fr. par m<sup>2</sup>. Devait être déduite de ce montant une somme d'environ 25'000 fr. pour travaux de mise à niveau de la décoration intérieure et d'installation d'une cuisinette, étant précisé qu'il avait été tenu compte du coût de rétablissement d'une séparation physique entre les lots 6\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, estimé à 10'000 fr., dans le cadre de l'estimation de la valeur du lot 6\_\_\_\_\_. La valeur vénale de la part de copropriété par étages remise en gage pouvait ainsi, selon le second expert, être évaluée à 300'000 fr. e. B\_\_\_\_\_ AG, créancière poursuivante, et l'Office ont indiqué par courriers datés respectivement des 22 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2016 ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise. A\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminée. f. Par pli du 7 décembre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance 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 du Tribunal fédéral 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2; 7B.126/2003 du 31 juillet 2003). 1.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la débitrice poursuivie, par ailleurs propriétaire de l'immeuble constitué en gage, a requis de la Chambre de céans, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 13 septembre 2016. La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

2. 2.1 En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. art. 99 al. 1 ORFI; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; Foëx, in Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP). Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (de Gottrau, in Commentaire romand LP, 2005, n. 6 et 8 ad art. 97 LP; Foëx, op. cit., n. 16 ad art. 155 LP). 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 ces enchères; 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 cette valeur vénale présumée (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3; JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_450/2008 et 5A\_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; Gilliéron, op. cit., n° 16 ad art. 97 LP; Foëx, in SchKG I, édition 2010, n° 2 ad art. 97 LP). 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 d'un expert, pour autant que celui-ci soit 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 retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes, et qu'ainsi la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b). Cependant, la Chambre de surveillance doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte, le cas échéant, des considérations retenues par les experts; elle doit également indiquer les motifs pour lesquels elle retient l'avis de l'un plutôt que de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts commis.

2.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent toutes les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées au premier rapport d'expertise, le second expert ayant pour sa part confirmé l'exactitude des éléments objectifs pris en considération par le premier expert. La différence – de l'ordre de 20% – entre les deux estimations s'explique pour l'essentiel par le prix au m<sup>2</sup> retenu par les experts, soit 12'000 fr. pour le premier et 9'299 fr. (valeur pondérée) pour le second. La détermination d'une telle valeur relève de l'appréciation de l'expert, fondée sur son expérience et sa connaissance du marché local à un moment donné. Elle est d'autant plus délicate – et les divergences d'opinions entre experts d'autant plus importantes – que l'on se trouve en présence d'objets immobiliers présentant, de par leurs caractéristiques, leur situation ou d'autres particularités, un caractère exceptionnel ayant pour conséquence que les critères habituels, et notamment la référence aux prix convenus lors de transactions récentes dans le même secteur, ne sont pas ou pas complètement

pertinents. Dans le cas d'espèce, aucun des deux experts n'a fait état d'une transaction récente ayant porté sur un objet similaire situé dans le même secteur urbain. Ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés et aucun motif ne permet de privilégier une évaluation par rapport à l'autre. Une valeur vénale de 330'000 fr., correspondant approximativement à la moyenne des deux valeurs retenues par les experts, peut dès lors être admise. 3. 3.1 Le second expert a arrêté ses honoraires à 891 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 14 novembre 2016 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<sup>ère</sup> phr. ORFI), étant précisé qu'elle a d'ores et déjà procédé à une avance de 900 fr., dont le solde de 9 fr. lui sera dès lors restitué. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la part de copropriété par étages n° 1\_\_\_\_\_ de la parcelle 2\_\_\_\_\_ de la commune de Genève section Cité formée le 6 septembre 2016 par A\_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 15 xxxx80 D. Au fond : Fixe à 330'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n° 1\_\_\_\_\_ de la parcelle 2\_\_\_\_\_ de la commune de Genève section Cité. Fixe à 891 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A\_\_\_\_\_, qui les a avancés à hauteur de 900 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 9 fr. à A\_\_\_\_\_. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Marie NIERMARECHAL 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 la Chambre 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.