

## **GE\_GERICHTE A/3344/2012 vom 10. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3344\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3344_2012)

FR: GE\_GERICHTE A/3344/2012 du 10 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE A/3344/2012 del 10 maggio 2013

### **Regeste**

Vente aux enchères forcées; valeur d'estimation d'un bien immobilier; valeur vénale; pouvoir appréciation Chambre de surveillance; admis. | LP.17.2; LP.97; ORFI.9.1-2; ORFI.99.2

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 10.05.2013 A/3344/2012

Vente aux enchères forcées; valeur d'estimation d'un bien immobilier; valeur vénale; pouvoir appréciation Chambre de surveillance; admis. | LP.17.2; LP.97; ORFI.9.1-2; ORFI.99.2

A/3344/2012 DCSO/122/2013 du 10.05.2013 ( PLAINT ) , ADMIS Descripteurs : Vente aux enchères forcées; valeur d'estimation d'un bien immobilier; valeur vénale; pouvoir appréciation Chambre de surveillance; admis. Normes : LP.17.2; LP.97; ORFI.9.1-2; ORFI.99.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/3344/2012-CS DCSO/122/13 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MARDI 7 MAI 2013 Plainte 17 LP (A/3344/2012-CS) formée en date du 5 novembre 2012 par M. K\_\_\_\_\_. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 13 mai 2013 à : - M. K\_\_\_\_\_- Caisse Maladie des Médecins c/o Me Damien BLANC, avocat Rue Saint-Joseph 43 1227 Carouge. - Confédération suisse soit pour elle ETAT DE GENEVE IFD Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3. - ETAT DE GENEVE soit pour lui la perception de l'AFC Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3. - LA MOBILIERE SUISSE SOCIETE D'ASSURANCES SA Centre sommations et poursuites Bundesgasse 35 Postfach 3001 Bern. - MEDISUISSE AHV IV AVS AI Oberer Graben 37 Postfach 9001 St. Gallen. - Office des poursuites . EN FAIT A. a) Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier portant sur la parcelle n° xx sise route d'O\_\_\_\_\_ xx, commune de G\_\_\_\_\_, sous n os 10 xxxx07 K, 10 xxxx59 P, 10 xxxx61 E, 11 xxxx19 R, 11 xxxx55 P et 11 xxxx96 N, requises par l'État de Genève (AFC), ainsi que sous n° 10 xxxx60 N, 11 xxxx94 R, 11 xxxx97 M, 11 xxxx20 P et 12 xxxx48 T, requises par la Confédération suisse (IFD), de même que sous n° 10 xxxx87 V, requise par MEDISUISSE AHV IV AVS AI, à l'encontre de M. K\_\_\_\_\_ et formant la série n° 10 xxxx61 E, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a estimé la valeur vénale de l'immeuble gagé à 2'180'000 fr., par décision du 30 octobre 2012, se fondant sur une expertise établie par M. A\_\_\_\_\_, architecte EPFZ-SIA. b) C'est le lieu de préciser que M. K\_\_\_\_\_ fait également l'objet des poursuites n os 11 xxxx15 J, 11 xxxx51 J, 11 xxxx00 W, 11 xxxx98 W et 11 xxxx46 H, requises à son encontre par MEDISUISSE AHV IV AVS AI, ainsi que n° 11 xxxx87 B requise par la MOBILIERE SUISSE Société d'assurances, et

enfin, n° xxxx88 M, requise par la CAISSE MALADIE DES MEDECINS. c) L'expert A\_\_\_\_\_ a estimé la valeur de réalisation précitée en tenant compte d'un taux de vétusté de 20 % ainsi que d'une valeur intrinsèque de 2'305'000 fr. du bien gagé, valeur qui lui a permis de retenir une valeur vénale de 2'420'000 fr.. La valeur de réalisation finalement arrêtée à 2'180'000 fr. équivaut au 90 % de cette valeur vénale. B) a) Par courrier expédié le 5 novembre 2012 au greffe de la Chambre de surveillance des Office des poursuites et des faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), M. K\_\_\_\_\_ a dit ne pas être d'accord, sans autre précision, avec la valeur de réalisation ainsi expertisée et retenue par l'Office. Il a dès lors sollicité une nouvelle estimation par un expert du bien immobilier gagé. b) Par ordonnance du 12 novembre 2012, la Chambre de surveillance a confié cette nouvelle expertise à l'architecte M. N\_\_\_\_\_. Elle a également imparti à M. K\_\_\_\_\_ un délai de 10 jours dès la notification de cette ordonnance pour effectuer une avance de frais de 4'000 fr., avance qui a été versée le 21 novembre 2012 aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. c) Le 22 février 2013, M. N\_\_\_\_\_ a déposé au dossier un rapport d'expertise détaillé, accompagné de plusieurs annexes, ainsi qu'une note d'honoraires de 3'700 fr. Il a estimé à 2'700'000 fr. la valeur vénale du bien immobilier concerné, qui se trouvait en zones « 4B » et « 28 zone protégée ». Il n'a pas estimé devoir tenir compte d'une éventuelle décote mais bien d'un marché "pouvant se dérouler" de manière usuelle. L'expert a aussi relevé avoir procédé à son estimation en se basant sur la valeur intrinsèque de l'immeuble, du fait que l'acquéreur potentiel de ce type de bien immobilier, situé à la campagne, au sein d'un village genevois et dans une zone échappant aux nuisances de bruit environnantes, le destinait rarement à la location mais en faisait en général l'acquisition pour son usage propre. L'expert a encore souligné que bien que la maison d'habitation présentât beaucoup de qualités de type architectural et spatial, ainsi qu'une qualité des matériaux et de leur mise en œuvre, l'ensemble des surfaces habitables ne bénéficiait pas d'une lumière naturelle en suffisance. d) L'Office, M. K\_\_\_\_\_ ainsi que tous les créanciers poursuivants de ce dernier ont été invités à se déterminer au sujet de cette seconde expertise. L'Office a informé la Chambre de surveillance, par courrier du 8 mars 2013, ne pas avoir de remarques particulières à formuler au sujet de cette nouvelle expertise. Ni M. K\_\_\_\_\_ ni ses créanciers poursuivants n'ont déposé d'observations au dossier, que ce soit au sujet de cette nouvelle expertise ou de ce courrier de l'Office du 8 mars 2013, qui leur a également été transmis le 25 mars 2013 par la Chambre de surveillance. EN DROIT 1. 1.1. Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, et en application de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis, cela à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 99 al. 1 ORFI; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_854/2010 du 3 mai 2011, consid. 3.2; Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP; Foëx, in CR-LP, n. 17 ad art. 155 LP). Selon l'art. 9 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. Cela étant, en application de l'art. 9 al. 2 ORFI et dans le délai de plainte contre une saisie (art. 17 al. 2 LP), 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. 99 al. 2 ORFI; Foëx, op. cit., n. 19 ad art. 155 LP). Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêt du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005, consid. 1). 1.2. En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le poursuivi a requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un expert.

Il a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 12 novembre 2012 faisant suite à sa requête. Cette demande de nouvelle expertise est dès lors recevable.

2. 2.1. 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 CR-LP, 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 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 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; Gillieron, 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 surveillance, s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que cet avis soit dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de surveillance 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; 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 nouvelle expertise faisant l'objet de la présente décision et retenant une valeur vénale de 2'700'000 fr. a été requise par le plaignant sans motivation autre que l'expression de son désaccord sur le prix retenu par le premier expert, à savoir une valeur de réalisation de 2'180'000 fr. Cela étant, le second expert a tenu compte dans son estimation des caractéristiques particulières de situation et de nuisances du bien immobilier gagé, de ses qualités architecturales indiscutables mais aussi de son défaut de conception ayant conduit à une insuffisance de lumière naturelle dans le bâtiment d'habitation, enfin, et cet élément paraît déterminant, des conditions du marché actuel pour ce type de bien. Compte tenu de ces critères, qui ne sont contestés par aucune des parties ni par l'Office, la Chambre de surveillance n'a aucune raison de ne pas retenir la valeur de réalisation fixée par cette seconde expertise, à savoir 2'700'000 fr., quand bien même cette nouvelle valeur est passablement plus élevée que celle retenue par le premier expert, qui n'a toutefois pas dit s'être référé pour l'établir aux réalités du marché immobilier actuel à Genève.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'700 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 22 février 2013 peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût restera à la charge de ce dernier (art. 9 al. 1 1 ère phr. ORFI), étant précisé qu'il en a d'ores et déjà fait l'avance à hauteur de 4'000 fr., de sorte que le montant de 300 fr. qu'il a versé en trop devra lui être restitué par les Services financiers du Pouvoir judiciaire. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 5 novembre 2012 par M. K\_\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n os 10 xxxx07

K, 10 xxxx59 P, 10 xxxx61 E, 11 xxxx19 R, 11 xxxx55 P, 11 xxxx96 N, 10 xxxx60 N, 11 xxxx94 R, 11 xxxx97 M, 11 xxxx20 P, 12 xxxx48 T et 10 xxxx87 V. Au fond : Fixe à 2'700'000 fr. la valeur de réalisation estimée de la parcelle n° xx sise route d'O\_\_\_\_\_ xx, sur la commune de G\_\_\_\_\_. Fixe à 3'700 fr. les frais de l'expertise établie par M. N\_\_\_\_\_. Met ces frais à la charge de M. K\_\_\_\_\_, qui les a déjà intégralement avancés, à hauteur de 4'000 fr. Ordonne en conséquence aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de rembourser à M. K\_\_\_\_\_ le montant de 300 fr. avancé en trop. Siégeant : Madame Ariane WEYENETH, présidente; Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD et Monsieur Grégory BOVEY, juges; Madame Paulette DORMAN, greffière. La présidente : Ariane WEYENETH 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 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.