

## **GE\_GERICHTE A/4003/2017 vom 2. Mai 2018**

GE Cour de justice, 2018-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_4003\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4003_2017)

FR: GE\_GERICHTE A/4003/2017 du 2 mai 2018

IT: GE\_GERICHTE A/4003/2017 del 2 maggio 2018

### **Regeste**

EXPERTISE | 2ème estimation d'un bien immobilier sur la base d'une deuxième expertise.  
Recours au TF interjeté le 14 mai 2018 par les débiteurs ( | ORFI.9.al2

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 02.05.2018 A/4003/2017

EXPERTISE | 2ème estimation d'un bien immobilier sur la base d'une deuxième expertise.  
Recours au TF interjeté le 14 mai 2018 par les débiteurs ( | ORFI.9.al2

A/4003/2017 DCSO/255/2018 du 02.05.2018 ( PLAINT ) , ADMIS Recours TF déposé le 17.05.2018, rendu le 07.12.2018, CONFIRME Descripteurs : EXPERTISE Normes : ORFI.9.al2 Résumé : 2ème estimation d'un bien immobilier sur la base d'une deuxième expertise. Recours au TF interjeté le 14 mai 2018 par les débiteurs ( 5A\_421/2018 ), rejeté par ATF du 13.11.2018. En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/4003/2017-CS DCSO/255/18 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MERCREDI 2 MAI 2018 Plainte 17 LP (A/4003/2017-CS) formée en date du 01.02.2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ , élisant domicile en l'étude de Me C\_\_\_\_\_ , avocat. \* \* \* \* \*  
Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 3 mai 2018 à : - A\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ c/o Me C\_\_\_\_\_ , avocat - D\_\_\_\_\_ c/o Me Pierre GABUS, avocat Gabus Avocats Boulevard des Tranchées 46 1206 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A. a. A\_\_\_\_\_ et son frère, B\_\_\_\_\_ (ci-après: les débiteurs), sont copropriétaires par moitié des parcelles nos 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, et 3\_\_\_\_\_, situées E\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_/GE.![endif]>![if> Ces parcelles comportent huit maisons villageoises englobant, suivant les cas, un ou deux logements loués, à l'exception de deux maisons habitées respectivement par chacun des deux débiteurs. b. La banque D\_\_\_\_\_ (ci-après: D\_\_\_\_\_ ou la créancière), créancière hypothécaire desdits immeubles, a dénoncé son prêt hypothécaire et a requis la poursuite en réalisation de son gage pour un montant de 6'766'354 fr. dans des poursuites no 14 xxxx43 Y dirigée contre A\_\_\_\_\_ et no 14 xxxx44 X dirigée contre B\_\_\_\_\_. c. La créancière ayant requis la réalisation de l'objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a mandaté G\_\_\_\_\_, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée des immeubles constitués en gage. d. Dans trois rapports d'expertise datés du 30 septembre 2015, G\_\_\_\_\_ (ci-après: le premier expert) a estimé à 875'000 fr. la parcelle no 1\_\_\_\_\_, à 1'590'000 fr. la parcelle no 2\_\_\_\_\_ et à 3'440'000 fr. la parcelle no 3\_\_\_\_\_, soit un montant total de 5'905'000 fr. Après deux visites des lieux, le premier expert a retenu qu'il s'agissait d'un ensemble d'habitations le long de la E\_\_\_\_\_, à environ 30 minutes du centre-ville, sis sur un terrain plat. Toutes les maisons (à part l'habitation no 4\_\_\_\_\_) nécessitaient des travaux de rénovation et

d'assainissement du chauffage, la plupart manquant d'un chauffage central. Les espaces extérieurs et la végétation manquaient d'entretien. d.a S'agissant de la parcelle no 1 \_\_\_\_\_, il s'agissait, en résumé, d'une maison comprenant deux appartements, l'un de 4,5 pièces et l'autre de 5,5 pièces, indépendants avec accès séparé, des pièces de bonnes dimensions, celles côté rue au rez-de-chaussée recevant peu de lumière. Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur intrinsèque totalisait 920'982 fr., soit 322 m<sup>2</sup> de terrain à 1'100 fr. (354'200 fr.), 917.28 m<sup>3</sup> d'habitation à 850 fr. (779'668 fr.) et 210 m<sup>2</sup> d'aménagements extérieurs à 100 fr. (21'000 fr.), dont à déduire 233'906 fr. correspondant à un taux de vétusté de 30% de l'habitation. La valeur de rendement était de 852'632 fr., pour un état locatif de 54'000 fr. (24'000 fr. pour le 4.5 pièces et 30'000 fr. pour le 5,5 pièces), dont à déduire des charges de 13'500 fr. (25%), soit 40'500 fr. nets, et un taux de capitalisation de 4,75%. La valeur vénale correspondait à la moyenne entre la valeur intrinsèque, coefficient 1, et la valeur de rendement, coefficient 2, soit 875'415 fr., arrondi à 875'000 fr. Dans ses conclusions, le premier expert a précisé que le taux de vétusté tenait compte des travaux à réaliser et que les charges admises tenaient compte du fait que l'électricité et le chauffage étaient compris dans le loyer des appartements. Ces appartements ne pouvaient pas être vendus en PPE du fait qu'ils étaient loués (art. 39 al. 4 LDTR). d.b S'agissant de la parcelle no 2 \_\_\_\_\_, il s'agissait, en résumé, de deux maisons d'habitation (bâtiment 5 \_\_\_\_\_ et bâtiment 6 \_\_\_\_\_), comprenant un logement par maison. La première était une ancienne maison villageoise du XVII<sup>ème</sup> siècle. Le bâtiment était tout en longueur et étroit ce qui donnait une typologie particulière. La seconde était une ancienne grange transformée. Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur intrinsèque totalisait 1'692'210 fr., soit 744 m<sup>2</sup> de terrain à 900 fr. (669'600 fr.), 870 m<sup>3</sup> pour la maison 6 \_\_\_\_\_ à 900 fr. (783'000 fr.), 633.60 m<sup>3</sup> à 800 fr. (506'880 fr.) pour la maison 5 \_\_\_\_\_ et 552 m<sup>2</sup> d'aménagements extérieurs à 100 fr. (55'200 fr.), pour un total de 1'345'080 fr., dont à déduire 322'470 fr. correspondant à un taux de vétusté de 25% des habitations. La valeur de rendement était de 1'282'500 fr., pour un état locatif de 68'400 fr. (42'000 fr. pour la maison 6 \_\_\_\_\_ et 26'400 fr. pour la maison 5 \_\_\_\_\_), dont à déduire des charges de 17'100 fr. (25%), soit 51'300 fr. nets, et un taux de capitalisation de 4%. La valeur vénale correspondait à la moyenne entre la valeur intrinsèque, coefficient 3, et la valeur de rendement, coefficient 1, soit 1'589'783 fr., arrondi à 1'590'000 fr. Dans ses conclusions, le premier expert a précisé que le taux de vétusté tenait compte des travaux à réaliser et que les charges admises tenaient compte du fait que l'électricité et le chauffage étaient compris dans le loyer des appartements. d.c S'agissant de la parcelle no 3 \_\_\_\_\_, elle comprenait une habitation 7 \_\_\_\_\_, composée de deux logements (de 4,5 et 5 pièces), un bâtiment 8 \_\_\_\_\_ avec deux logements (de 6 et 4 pièces), un bâtiment 9 \_\_\_\_\_ avec un logement de 4 pièces, un bâtiment 4 \_\_\_\_\_ avec un logement de 5 pièces et un bâtiment 10 \_\_\_\_\_ avec un logement de 5 pièces. Toutes les habitations avaient des typologies différentes mais en général des pièces de bonnes dimensions. Un étang avait été aménagé mais n'était plus utilisé. Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur intrinsèque totalisait 3'469'906 fr., soit 1'392 m<sup>2</sup> de terrain à 900 fr. (1'252'800 fr.), 990 m<sup>3</sup> (habitation 8 \_\_\_\_\_), 391 m<sup>3</sup> (habitation 9 \_\_\_\_\_), 1'050.18 m<sup>3</sup> (habitation 10 \_\_\_\_\_), 867.08 m<sup>3</sup> (habitation 7 \_\_\_\_\_) à 800 fr., 496 m<sup>3</sup> (habitation 4 \_\_\_\_\_) à 850 fr. et 937 m<sup>2</sup> à 80 fr. pour les aménagements extérieurs, soit 3'135'168 fr. au total, dont à déduire 918'062 fr. correspondant à un taux de vétusté de 30% des habitations. La valeur de rendement était de 3'429'474 fr., pour un état locatif de 217'200 fr., dont à déduire des charges de 54'300 fr. (25%), soit 162'900 fr. nets, et un taux de capitalisation de 4.75%. La valeur vénale

correspondait à la moyenne entre la valeur intrinsèque, coefficient 1, et la valeur de rendement, coefficient 2, soit 3'442'951 fr., arrondis à 3'440'000 fr. Dans ses conclusions, le premier expert a précisé que le taux de vétusté tenait compte des travaux à réaliser (sauf l'habitation 4 \_\_\_\_\_) et que les charges admises tenaient compte du fait que l'électricité et le chauffage étaient compris dans le loyer des appartements. e. Les 9 décembre 2015 et 2 mars 2016, les deux débiteurs ont été mis au bénéfice d'une curatelle de représentation par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant. C \_\_\_\_\_, avocat, a été désigné comme curateur. f. Dans le cadre d'une plainte déposée le 30 mars 2017 à la Chambre de céans, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, représentés par leur curateur, ont requis une seconde expertise. Ils ont fait valoir qu'un autre expert, de la société H \_\_\_\_\_ SARL, avait estimé les mêmes parcelles, dans un rapport du 16 janvier 2015, à 7'375'000 fr. L'expert avait utilisé une méthode différente du premier expert, en distinguant la manière d'estimer les habitations comprenant un logement, de celles en contenant deux. Ainsi, pour les bâtiments nos 5 \_\_\_\_\_, 4 \_\_\_\_\_, 10 \_\_\_\_\_, 9 \_\_\_\_\_ et 6 \_\_\_\_\_, l'expert avait retenu une valeur au m<sup>2</sup> oscillant entre 5'185 fr. et 6'400 fr., les surfaces étant pondérées, pour aboutir à une valeur vénale totale de 4'890'000 fr., après déduction de 154'000 fr. de frais de division et valorisation. Les valeurs retenues s'entendaient "vides de locataires, valeur vénale en l'état (travaux déduits), en admettant une répartition de la parcelle en propriétés individuelles avec des aménagements extérieurs en relation avec la surface de plancher". Pour les bâtiments 7 \_\_\_\_\_, 11 \_\_\_\_\_ et 8 \_\_\_\_\_, l'expert retenait un revenu locatif brut de 174'000 fr., et des charges courantes de 25% (43'500 fr.), soit un montant net de 130'500 fr., capitalisé à 5.25%, ce qui donnait une valeur de rendement de 2'485'700 fr. Ainsi la valeur vénale totale des biens concernés était de 7'375'700 fr. g. Par décision DCSO/12 \_\_\_\_\_ du 31 août 2017, la Chambre de céans a, notamment, ordonné une nouvelle expertise. Par ordonnance du 3 octobre 2017, elle a imparti à A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, 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 2'800 fr., a désigné I \_\_\_\_\_, 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 des parcelles nos 1 \_\_\_\_\_, 2 \_\_\_\_\_ et 3 \_\_\_\_\_ situées E \_\_\_\_\_ à F \_\_\_\_\_. Ont été communiquées à l'expert la première expertise, ainsi que la demande de nouvelle expertise du 30 mars 2017, faisant état de celle de la société H \_\_\_\_\_ SARL, du 16 janvier 2015. Par décision de l'assistance juridique du 26 octobre 2017, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont été dispensés de l'avance de frais de 2'800 fr. précitée et admis au bénéfice de l'assistance juridique. h. I \_\_\_\_\_ (ci-après: le second expert) a adressé trois rapports d'expertise, datés du 26 janvier 2018, par courrier du même jour à la Chambre de surveillance. h.a S'agissant de la parcelle no 1 \_\_\_\_\_, le second expert a relevé que selon le Registre foncier, le bâtiment no 13 \_\_\_\_\_ était enregistré comme habitation à un logement, mais qu'il comprenait en réalité deux appartements, était de ce fait soumis à la LDTR et ne pouvait être vendu en PPE. La valeur vénale était égale à la moyenne arithmétique entre une fois la valeur intrinsèque et deux fois la valeur de rendement. Le premier expert avait retenu un prix du terrain à 1'100 fr./m<sup>2</sup> et une valeur du bâtiment de 850 fr./m<sup>3</sup>, avec un taux de vétusté de 25% [ recte : 30% ]; la valeur des aménagements extérieurs et taxes était estimée à 21'000 fr. Compte tenu de l'écoulement du temps entre les deux expertises (plus de deux ans), le prix du terrain pouvait être estimé à 1'200 fr./m<sup>2</sup> et celui des bâtiments à 950 fr./m<sup>3</sup>. Le taux de vétusté était de 25%. S'agissant de la valeur de rendement, l'état locatif annuel était identique à celui retenu par le premier expert, soit 54'000 fr., le taux de charges retenu était de 30% au lieu de 25% pour tenir compte des charges réelles, et le taux de

capitalisation de 4% au lieu de 4,75%. La valeur vénale était calculée de la même manière que dans la première expertise, soit une fois la valeur intrinsèque et deux fois la valeur de rendement, soit 990'000 fr., correspondant à une augmentation de 13% par rapport à la première expertise. h.b S'agissant de la parcelle no 2 \_\_\_\_\_, le second expert a relevé celle-ci comprenait deux bâtiments abritant chacun un logement. Ces logements n'étaient pas soumis à la LDTR et pourraient en théorie être vendus séparément après une division de la parcelle. Cette option était relativement aléatoire et ne pouvait être réalisée rapidement compte tenu du bail existant relatif au bâtiment loué (l'autre étant occupé par le propriétaire). Pour tenir compte de cette situation particulière, la valeur vénale était calculée par la moyenne arithmétique de trois fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement. Le premier expert avait retenu un prix du terrain à 900 fr./m<sup>2</sup> et une valeur du bâtiment de 800 fr. et 900 fr./m<sup>3</sup>, avec un taux de vétusté de 25%; la valeur des aménagements extérieurs et taxes était estimée à 55'200 fr. Compte tenu de l'écoulement du temps entre les deux expertises (plus de deux ans), le prix du terrain pouvait être estimé à 1'100 fr./m<sup>2</sup> et celui des bâtiments à 900 et 1'000 fr./m<sup>3</sup>. Le taux de vétusté était identique à celui retenu par le premier expert (25%). La valeur des aménagements extérieurs, taxes et raccordement était estimée en bloc plutôt que sur la base de la surface non-bâtie (80'000 fr.). S'agissant de la valeur de rendement, il était retenu un état locatif annuel supérieur (74'400 fr. au lieu de 68'400 fr.), soit une augmentation du loyer théorique du propriétaire de 4'000 fr. par mois au lieu de 3'500 fr. Le taux de charges retenu était de 30% au lieu de 25% pour tenir compte des charges réelles, et le taux de capitalisation identique à celui de la première expertise (4%). La valeur vénale était calculée de la même manière que dans la première expertise, soit trois fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement, soit 1'822'000 fr., correspondant à une augmentation de 14% par rapport à la première expertise. h.c S'agissant de la parcelle no 3 \_\_\_\_\_, le second expert a relevé celle-ci comprenait trois bâtiments de un logement, dont deux étaient loués, le 3<sup>ème</sup> étant occupé par A \_\_\_\_\_, et un bâtiment de deux logements, ainsi qu'un atelier. Une partie de la parcelle était soumise à la LDTR et ne pouvait être vendue en PPE. La valeur vénale était calculée par la moyenne arithmétique de une fois la valeur intrinsèque et deux fois la valeur de rendement. Le premier expert avait retenu un prix du terrain à 900 fr./m<sup>2</sup> et une valeur du bâtiment de 800 fr. et 850 fr./m<sup>3</sup>, avec un taux de vétusté de 30%; la valeur des aménagements extérieurs et taxes était estimée à 74'960 fr. Compte tenu de l'écoulement du temps entre les deux expertises (plus de deux ans), le prix du terrain pouvait être estimé à 1'100 fr./m<sup>2</sup> et celui des bâtiments à 850 fr./m<sup>3</sup>. Le taux de vétusté était de 25% au lieu de 30% retenu par le premier expert. La valeur des aménagements extérieurs, taxes et raccordement était estimée en bloc plutôt que sur la base de la surface non-bâtie (100'000 fr. au lieu de 74'960 fr.). S'agissant de la valeur de rendement, il était retenu un état locatif annuel légèrement inférieur (216'300 fr. au lieu de 217'200 fr.). Le taux de charges retenu était de 30% au lieu de 25% pour tenir compte des charges réelles, et le taux de capitalisation ramené à 4% au lieu de 4,75%. La valeur vénale était calculée de la même manière que dans la première expertise, soit une fois la valeur intrinsèque et deux fois la valeur de rendement, soit 3'877'000 fr., correspondant à une augmentation de 12% par rapport à la première expertise. i. Ni la créancière ni l'Office n'ont formulé d'observations sur cette seconde expertise. j. Par courrier du 22 février 2018, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, représentés par leur curateur, ont critiqué les deux expertises précitées. Les experts auraient dû distinguer les maisons villageoises ne comportant qu'un seul logement, de celles en comprenant deux. La détermination de la valeur vénale d'une villa individuelle ou d'une maison villageoise ne comprenant qu'un

logement avec un peu de terrain autour obéissait à la logique d'un marché d'offre et de demande dans lequel la valeur intrinsèque jouait un rôle, alors que pour un immeuble locatif, c'était essentiellement la capitalisation de l'état locatif qui permettait d'arrêter la valeur. Les expertises ne distinguaient pas les deux méthodes, contrairement à celle effectuée en janvier 2015 par la société H\_\_\_\_\_ SARL. j. Les parties ont été informées par courrier du 28 février 2018 du greffe de la Chambre de céans, de ce que l'instruction de la cause était close. 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, les débiteurs poursuivis, par ailleurs propriétaires des immeubles constitués en gage, ont 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. Ils ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 3 octobre 2017. 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 aux deux rapports. Le second expert a confirmé l'exactitude du calcul des volumes bâtis. La différence – de 12% à 14% – entre les deux estimations s'explique pour l'essentiel par le prix au m<sup>2</sup> du terrain et au m<sup>3</sup> des bâtiments retenu par les experts, le second ayant pris en compte des montants légèrement supérieurs, pour tenir compte de l'écoulement du temps entre les deux expertises, soit plus de deux ans. La détermination de ces valeurs 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 d'ailleurs fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain. Ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés. La prise en compte de l'évolution du marché par le second expert justifie de retenir les valeurs vénales arrêtées par celui-ci, soit 990'000 fr. pour la parcelle no 1 \_\_\_\_\_, 1'822'000 fr. pour la parcelle no 2 \_\_\_\_\_ et 3'877'000 fr. pour la parcelle no 3 \_\_\_\_\_, soit un total de 6'689'000 fr. L'expertise produite par les débiteurs, établie en janvier 2015 par H \_\_\_\_\_ SARL, ne permet pas de retenir une autre valeur vénale. En effet, premièrement, elle est très succincte, ne fait pas de distinction entre prix du terrain et des bâtiments, retient la surface au sol de ces derniers et non des m<sup>3</sup>, et ne tient pas compte d'un taux de vétusté; l'expert n'a pas visité tous les locaux. Deuxièmement, elle se fonde sur des présupposés non réalisés en l'espèce, à savoir "des bâtiments vides de locataires et une répartition de la parcelle en propriétés individuelles avec des aménagements extérieurs en relation avec la surface de plancher". Troisièmement, elle ne tient pas expressément compte des restrictions imposées par la LDTR. Enfin, le taux de capitalisation est sensiblement plus élevé de celui retenu par le premier et le second expert. Contrairement à ce que soutiennent les débiteurs, les deux experts ont tenu compte de la différence entre des bâtiments contenant un seul logement et ceux en comprenant deux, puisque pour la parcelle no 2 \_\_\_\_\_, ils ont calculé la valeur vénale par la moyenne arithmétique de trois fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement, alors que pour les deux autres parcelles ils ont procédé par une fois la valeur intrinsèque et deux fois la valeur de rendement. Le second expert a pour le surplus relevé le caractère aléatoire de l'option visant à vendre séparément les deux logements individuels après division de la parcelle. 3. 3.1 Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'800 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 26 janvier 2018 peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par les débiteurs poursuivis, son coût restera à la charge de ces derniers (art. 9 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. ORFI), étant précisé qu'il sera provisoirement supporté par l'Etat, ceux-ci ayant été mis au bénéfice de l'assistance juridique. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête de seconde expertise formée le 30 mars 2017 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_

dans le cadre des poursuites no 14 xxxx43 Y et 14 xxxx44 X. Au fond : Fixe à 990'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de F \_\_\_\_\_, sise 14 \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_. Fixe à 1'822'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_ de la commune de F \_\_\_\_\_, sise 15 \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_. Fixe à 3'877'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ de la commune de F \_\_\_\_\_, sise 16 \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_. Fixe à 2'800 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par I \_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Laisse provisoirement ces frais à la charge de l'Etat, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ étant au bénéfice de l'assistance juridique. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Pauline ERARD et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière. Le président: Patrick CHENAUX La greffière : Véronique PISCETTA 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.