

## GE\_GERICHTE A/69/2016 vom 7. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_69\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_69_2016)

FR: GE\_GERICHTE A/69/2016 du 7 octobre 2016

IT: GE\_GERICHTE A/69/2016 del 7 ottobre 2016

### Regeste

EXPERTISE;EVALUATION | ORFI.9

### Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 07.10.2016 A/69/2016

EXPERTISE;EVALUATION | ORFI.9

A/69/2016 DCSO/304/2016 du 07.10.2016 ( PLAINT ), ADMIS Descripteurs :  
EXPERTISE;EVALUATION Normes : ORFI.9 En fait En droit Par ces motifs  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/69/2016-CS  
DCSO/304/2016 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des  
Offices des poursuites et faillites DU VENDREDI 7 OCTOBRE 2016 Demande de  
nouvelle expertise (A/69/2016-CS) formée en date du 11 janvier 2016 par A\_\_\_\_\_, élisant  
domicile en l'étude de Me Pierre OCHSNER, avocat. \* \* \* \* \* Décision communiquée par  
courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du mardi 11 octobre  
2016 à : - A\_\_\_\_\_ c/o Me Pierre OCHSNER, avocat Place Longemalle 1 1204 Genève. -  
B\_\_\_\_\_ SA - C\_\_\_\_\_ - D\_\_\_\_\_ c/o Me Ronald ASMAR, avocat Rue du  
Général-Dufour 15 Case postale 5556, 1211 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A.  
a. A\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'appartement en PPE, Ft 1\_\_\_\_\_, sis E\_\_\_\_\_, commune  
de Genève, section F\_\_\_\_\_. Il s'agit d'un attique. !endif]>![if> b. Dans le cadre des  
poursuites formant la série n° 12 xxxx79 A diligentées contre A\_\_\_\_\_, un créancier ayant  
requis la réalisation de cet appartement, l'Office des poursuites a mandaté la société  
G\_\_\_\_\_ SA, un bureau d'études techniques actif notamment dans l'architecture, afin de  
déterminer la valeur vénale de celui-ci. c. Dans son rapport d'expertise du 3 décembre 2015,  
G\_\_\_\_\_ SA a estimé à 2'780'000 fr. la valeur vénale de l'appartement. Elle a établi une  
moyenne entre la valeur intrinsèque selon les m 3 de l'appartement (2'282'000 fr., avec  
l'application d'un taux de vétusté de 20%), selon sa répartition en pour mille (2'052'760 fr.)  
et la valeur selon les prix du marché en m 2 (4'004'000 fr., soit 286 m 2 au prix de 14'000  
fr./m 2 ). Ce rapport contient un descriptif de la localisation de l'appartement (situation,  
environnement, orientation – vue qualifiée de dégagée - ou encore nuisance – qualifiée de  
faible). Les aménagements intérieurs, notamment les matériaux utilisés, ainsi que les  
équipements de l'appartement, sont également décrits. Celui-ci est qualifié d'objet rare et de  
haut-standing. d. Par décision du 5 janvier 2016, l'Office a informé A\_\_\_\_\_ que, sur la  
base de cette expertise, il estimait à 2'780'000 fr. la valeur vénale présumée de  
l'appartement. B. a. Par requête du 11 janvier 2016 adressée à la Chambre de surveillance,  
A\_\_\_\_\_ a sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise de son bien immobilier,  
estimant que la valeur vénale retenue était sous-évaluée. !endif]>![if> b. Par ordonnance du  
26 janvier 2016, la Chambre de surveillance a imparti à A\_\_\_\_\_, sous peine

d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour procéder à l'avance de frais et a désigné H\_\_\_\_\_, architecte, en qualité de nouvel expert pour estimer la valeur de l'appartement. L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti. c. Dans son rapport d'expertise du 23 mai 2016, H\_\_\_\_\_ a estimé le prix probable de vente de l'appartement à 3'550'000 fr. Il s'est basé sur la méthode comparative en fixant le prix au m<sup>2</sup> d'après des transactions d'objets similaires (282 m<sup>2</sup> au prix de 13'000 fr./m<sup>2</sup> avec l'application d'un taux de vétusté de 15%). Il explique que seule cette méthode pouvait s'appliquer étant donné le type d'habitation concerné et le marché. Ce rapport décrit la localisation et l'environnement de l'appartement. Il est notamment précisé que les nuisances auxquelles celui-ci est exposé sont inférieures aux valeurs limites et qu'il est au bénéfice d'une très belle vue sur la campagne genevoise. Les caractéristiques de ce bien sont également détaillées. L'expert retient que l'appartement présente plusieurs qualités, notamment par le choix des matériaux utilisés (revêtement sols et murs) et sa configuration en attique. L'expert a transmis sa note d'honoraires datée du même jour à la Chambre de céans, pour un montant de 3'300 fr. d. A\_\_\_\_\_ fait valoir que l'estimation de H\_\_\_\_\_ doit être augmentée de 15%. Il reproche au second expert de s'être focalisé sur la situation de l'immeuble et non sur l'orientation calme de l'appartement. S'agissant de la décoration intérieure, plusieurs valeurs ajoutées n'avaient pas été prises en compte, soit la qualité des revêtements muraux, le vitrail polychrome de la salle à manger, la cheminée en marbre sculptée, l'aménagement sur mesures et design de la cuisine, ainsi que l'accès direct à l'appartement par ascenseur. En outre, la seconde expertise ne tenait pas compte des deux places de parc au sous-sol. Il conteste également les prix au m<sup>3</sup> et au m<sup>2</sup> retenus dans l'expertise. e. L'Office indique ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise et s'en rapporte à l'appréciation de la Chambre de surveillance. f. Invité à se déterminer sur les objections formulées par A\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ a confirmé son expertise. L'orientation de l'appartement avait été prise en compte, précisant que les nuisances sonores étaient identiques sur toutes les façades de l'immeuble. Les valeurs ajoutées alléguées par A\_\_\_\_\_ ne pouvaient qu'être partiellement prises en compte, dès lors que ces éléments se dépréciaient rapidement en raison de l'usure et des changements de modes. En comparaison avec les ventes de deux biens situés dans des étages inférieurs du même immeuble en 2014 et 2015, le prix au m<sup>2</sup> retenu, soit 13'000fr./m<sup>2</sup>, tenait compte du fait qu'il s'agissait d'un attique, dès lors que le prix au m<sup>2</sup> pour les étages inférieurs oscillait entre 9'500 fr./m<sup>2</sup> et 11'000 fr./m<sup>2</sup>. Le second expert a indiqué qu'il n'était pas fait mention de places de parc dans l'expertise de G\_\_\_\_\_ SA et que A\_\_\_\_\_ n'en n'avait pas fait mention lors de sa visite de l'appartement. g. Aucun créancier poursuivant ne s'est déterminé dans le délai imparti. h. Dans ses observations finales, A\_\_\_\_\_ a soutenu que l'évaluation de son bien devait être adaptée aux équipements, aux décors et aux qualités spécifiques de celui-ci et ne pouvait pas se baser sur des statistiques moyennes du marché.

**EN DROIT** 1. 1.1 Aux termes de l'art. 9 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 et 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, le débiteur poursuivi a requis de la Chambre de céans, dans les délais et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. L'avance de frais afférente a été payée en temps utile par le débiteur. La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable. 2. 2.1 En vertu de

l'art. 97 al. 1 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin. 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. 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). 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, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 16 ad art. 97 LP; Foëx, in SchKG I, 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 celui-ci 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, 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).

2.2 En l'espèce, 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. Les deux experts ont effectué une visite des lieux. Contrairement aux dires du débiteur, les experts ont retenu que les nuisances sonores étaient faibles, de sorte que la critique soulevée par le débiteur sur ce point n'est pas fondée. Par ailleurs, les experts ont pris en compte la spécificité de l'appartement, soit le fait qu'il s'agit d'un attique de qualité bénéficiant d'une vue dégagée sur la campagne genevoise. La qualité des matériaux utilisés a également été retenue par les experts, notamment le revêtement des sols et murs. Comme indiqué à juste titre par le second expert, les éléments décoratifs, tels la cheminée en marbre ou encore le vitrail, ne pouvaient pas être retenus à leur coût initial, ceux-ci se dépréciant rapidement, notamment, en raison des changements de mode. Ces éléments sont toutefois mentionnés dans les rapports, de sorte que les experts en ont tenu compte dans leur estimation. En outre, ces derniers n'ont, à juste titre, pas pris en considération les deux places de parc au sous-sol alléguées par le débiteur, celles-ci ne faisant pas partie des lots de la PPE. Partant, les deux expertises reposent sur les mêmes éléments pertinents et tiennent compte des mêmes qualités de l'appartement. La différence entre les deux estimations s'explique par les méthodes utilisées pour établir la valeur vénale de l'appartement. Le premier expert s'est basé sur une moyenne entre les valeurs intrinsèques en m 3 et en pour mille et la valeur selon les prix du marché en m 2. Il n'a pas motivé l'application de cette moyenne. Le second expert, quant à lui, s'est uniquement référé à la valeur selon les prix du marché en m 2. Il a indiqué que seule cette méthode comparative pouvait être appliquée en l'espèce au

regard du marché et du type d'habitation concernée, soit un attique en PPE. Les estimations basées sur le prix au m<sup>2</sup> diffèrent d'une expertise à l'autre. Ces écarts sont dus au fait que les deux experts ont pris en compte des valeurs différentes pour le prix au m<sup>2</sup> du bien immobilier et pour le taux de vétusté. Or, il est constant que de telles valeurs sont sujettes à appréciation et qu'une différence ne signifie pas encore qu'une des deux expertises serait inexacte (cf. DCSO/375/2015 du 14 décembre 2015). Partant, les deux expertises effectuées retiennent des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes permettant ainsi de retenir une valeur vénale, représentant un moyen terme entre les deux estimations. La valeur vénale présumée de l'appartement sera donc arrêtée à 3'165'000 fr. [(2'780'000 fr. + 3'550'000 fr.) / 2]. 3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'300 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 23 mai 2016 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<sup>ère</sup> phr. ORFI), étant précisé qu'il a d'ores et déjà procédé à une avance de 3'600 fr., de sorte que le solde de 300 fr. lui sera restitué. La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de l'appartement en PPE, Ft 1 \_\_\_\_\_, sis E \_\_\_\_\_, commune de Genève, section F \_\_\_\_\_, formée par A \_\_\_\_\_ le 11 janvier 2016 dans le cadre des poursuites formant la série n° 12 xxxx79 A. Au fond : Fixe à 3'165'000 fr. la valeur d'estimation de cet appartement. Fixe à 3'300 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par H \_\_\_\_\_ 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 3'600 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 300 fr. à A \_\_\_\_\_. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière. 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.