

GE_GERICHTE A/832/2016 vom 31. August 2016

GE Cour de justice, 2016-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_832_2016

FR: GE_GERICHTE A/832/2016 du 31 août 2016

IT: GE_GERICHTE A/832/2016 del 31 agosto 2016

Regeste

NOUEXP | ORFI.9.2; ORFI.99.2; LP.97.1; LP.155

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 31.08.2016 A/832/2016

NOUEXP | ORFI.9.2; ORFI.99.2; LP.97.1; LP.155

A/832/2016 DCSO/254/2016 du 31.08.2016 (PLAINT) , ADMIS Descripteurs : NOUEXP Normes : ORFI.9.2; ORFI.99.2; LP.97.1; LP.155 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/832/2016-CS DCSO/254/16 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MERCREDI 31 AOÛT 2016 Demande de nouvelle expertise (A/832/2016-CS) formée en date du 11 mars 2016 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Eric HESS, avocat. * * * * * Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du 2 septembre 2016 à : - A_____ c/o Me Eric HESS, avocat HESS FATTAL SAVOY Rue Saint-Léger 6 1205 Genève. - CONFEDERATION SUISSE – OFFICE D'IMPÔT DU DISTRICT DE LA RIVIERA-PAYS D'ENHAUT - B_____ - C_____ - D_____ - E_____ SA - F_____ SA - G_____ - ETAT DE GENEVE – SERVICE DES CONTRAVENTIONS - ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE - ETAT DE VAUD - H_____ - I_____ SA - J_____ SA - K_____ SA - CONFEDERATION SUISSE – ADM. FEDERALE DES CONTRIBUTIONS (AFC) - L_____ SA - M_____ - VILLE DE LAUSANNE c/o Office des poursuites de la RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT Rue de la Madeleine 39 1800 Vevey. - Office des poursuites . EN FAIT A. a. Dans le cadre de diverses poursuites en réalisation de gage immobilier, dirigées à l'encontre de A_____, formant les séries n° 13 xxxx94 W, n° 14 xxxx12 W, n° 14 xxxx07 B, n° 14 xxxx60 Y, n° 14 xxxx30 W, n° 15 xxxx33 V, n° 15 xxxx33 N et n° 15 xxxx22 U, et portant sur l'immeuble PPE n° 1_____, parcelle n° 2_____ sise N_____, commune de Genève, section Eaux-Vives, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a estimé la valeur vénale de l'immeuble, par décision du 1 er mars 2016, à 729'000 fr., selon une expertise établie par O_____, architecte. b. L'expert O_____ a estimé la valeur intrinsèque du bien immobilier concerné, construit par l'architecte P_____ en 1931-1932 et classé monument historique en 1986, notamment en tenant compte de son taux de vétusté et de sa situation géographique. B. a. Par courrier expédié le 11 mars 2016 au greffe de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), A_____ a contesté le montant précité de la valeur vénale de son bien immobilier gagé, tel que retenu par l'Office et a demandé une nouvelle estimation de cette valeur par un autre expert, sans autre motivation. b. Par ordonnance prononcée le 17 mars 2016, la Chambre de

surveillance a confié cette nouvelle expertise à l'architecte Q_____ et a imparti à A_____ un délai de 10 jours dès la notification de cette ordonnance pour effectuer l'avance de frais de 3'000 fr., qui a été versée aux Services financiers du Pouvoir judiciaire le 13 avril 2016, après prolongation dudit délai. c. Le 14 juin 2016, Q_____ a déposé un rapport d'expertise détaillé, accompagné de plusieurs annexes, ainsi qu'une note d'honoraires de 2'600 fr. L'expert a estimé la valeur vénale du bien immobilier concerné à 810'000 fr. Il a expliqué avoir procédé à une analyse des transactions réalisées de 2008 à ce jour pour des appartements dans ce même immeuble et avoir tenu compte du fait que les différents lots de l'immeuble étaient très recherchés en raison de leur architecture particulière, ce qui expliquait que la valeur vénale finalement retenue était supérieure à celle de la première expertise. Il a aussi souligné qu'il avait renoncé à prendre en compte des critères subjectifs ("folles enchères") liés à la qualité architecturale du bâtiment, même si l'appartement concerné était toutefois susceptible de bénéficier d'une prime comme "valeur d'amateur". c. Le 16 juin 2016, l'Office, A_____ 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 17 juin 2017, ne pas avoir de remarques particulières à formuler sur cette nouvelle expertise. Ni A_____ ni ses créanciers poursuivants n'ont déposé d'observations au dossier, que ce soit au sujet de cette expertise ou du courrier précité de l'Office, qui leur avait été transmis par la Chambre de surveillance le 5 juillet 2016. EN DROIT 1. 1.1 Dans la procédure ordinaire par voie de saisie, l'Office procède à deux estimations de l'immeuble, à savoir lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent toutes être contestées (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171; arrêts du Tribunal fédéral non publiés 7B.163/2005 du 19 décembre 2005 consid. 1 et 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3). 1.2 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 la Chambre 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 non publiés 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003). A_____, en tant que débiteur poursuivi et propriétaire du bien immobilier gagé, a qualité pour agir dans le cadre des poursuites susvisées déposées à son encontre pour solliciter une seconde expertise de ce bien immobilier. La Chambre de surveillance ignore à quelle date le précité a reçu la décision de l'Office du 1^{er} mars 2016 fixant la première valeur de réalisation de l'immeuble. Cela étant, il a expédié sa requête de nouvelle expertise le 11 mars 2016, de sorte que le délai légal de 10 jours pour la déposer a manifestement été respecté. Au vu de ce qui précède, cette demande de nouvelle expertise est recevable. 2. 2.1 En application 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 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). Ainsi, 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 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 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; , JdT 1996 II 199). 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 surveillance constate que les deux expertises ont été réalisées par des experts dont rien 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 à leurs rapports d'expertises respectifs. Par ailleurs, la nouvelle expertise faisant objet de la présente décision et retenant une valeur vénale de 810'000 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 729'000 fr. Toutefois, le second expert a tenu compte dans son estimation, qui n'est contestée par aucune des parties ni par l'Office, outre des mêmes critères que ceux retenus par le premier expert, des caractéristiques architecturales particulières du bien immobilier gagé, classé monument historique, qui en font un bien très recherché sur le marché. Il ressort de ce qui précède que cette seconde expertise paraît plus complète que la première, de sorte que la Chambre de surveillance retiendra la valeur de réalisation ainsi fixée par le second expert, à savoir 810'000 fr.

3. 3.1 L'expert architecte nommé par la Chambre de surveillance a arrêté sa note d'honoraires à 2'600 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans sa profession. Sa note d'honoraires du 14 juin 2016 peut donc être approuvée. Cette nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût restera à la charge de ce dernier (art. 9 al. 2 1^{ère} phr. ORFI), étant précisé qu'il en a d'ores et déjà fait l'avance à hauteur de 3'000 fr., de sorte qu'un montant trop-perçu de 400 fr. devra lui être restitué par les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

3.2 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'immeuble sis N_____, à Genève, immatriculé au Registre foncier sous n° 2_____ de la commune de Genève, section Eaux-Vives, formée par A_____ le 11 mars 2016 dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier

dirigées à son encontre et formant les séries n° 13 xxxx94 W, n° 14 xxxx12 W, n° 14 xxxx07 B, n° 14 xxxx60 Y, n° 14 xxxx30 W, n° 15 xxxx33 V, n° 15 xxxx33 N et n° 15 xxxx22 U. Au fond : Fixe à 810'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble sis N_____, à Genève. Fixe à 2'600 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par Q_____ 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 3'000 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 400 fr. à A_____. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX; Madame Véronique PISCETTA, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD 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.