

GE_GERICHTE DCSO/130/2021 vom 6. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_130_2021

FR: GE_GERICHTE DCSO/130/2021 du 6 avril 2021

IT: GE_GERICHTE DCSO/130/2021 del 6 aprile 2021

Erwägungen

E. 1

Les causes A/970/20 et A/970/21 sont jointes sous A/970/20, en application de l'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP, les deux expertises, effectuées par le même expert, concernant la même poursuite en réalisation de gage immobilier.

E. 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 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).

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat des expertises réalisées par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi, par ailleurs propriétaire des immeubles constitués 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. Il a en outre payé en temps utile les avances de frais fixées.

Les demandes de nouvelle expertise sont partant recevables.

E. 3.1

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. é.g. art. 99 al. 1 ORFI; GILLIERON, 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).

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; elle sert également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré (art. 143b al. 1 LP). 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. Un calcul fondé sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque apparaît plus approprié pour un immeuble de rente composé de logements et de commerces mis en location; la méthode dite "hédoniste", fondée sur un faisceau de paramètres tirés de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même

type, est plus adaptée à des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire; selon la jurisprudence, il n'est toutefois pas arbitraire d'utiliser la première méthode pour une maison individuelle (ATF 134 III 42 consid. 4; ATF 120 III 79 consid. 3 = JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018, 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1).

- 8/11 -

A/970/2020-CS

Il a été jugé que pour l'estimation d'un centre commercial, la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) était appropriée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_311/2013 du 18 octobre 2013 consid. 4.5.1).

La valeur fiscale et le montant des engagements hypothécaires ne sont pas des critères d'estimation de la valeur vénale au sens des articles 97, 140, 155 LP, 9 et 99 ORFI (ZOPFI, Commentaire ORFI, 2012, n° 4 et 9 ad art. 9 ORFI).

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.

Il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts. L'autorité de surveillance peut procéder à une moyenne (ATF 120 III 79 consid. 2b = JdT 1996 II 1999; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; Zopfi, op. cit., n° 10 ad art. 9 ORFI), pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b).

Si l'autorité de surveillance entend s'écarter d'une expertise, elle doit motiver sa position (ATF 120 III 79 consid. 2c = JdT 1996 II 1999).

E. 3.2

En l'espèce, les expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent une présentation détaillée des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées aux rapports.

E. 3.2.1

Concernant l'immeuble du D_____, le second expert a confirmé en substance l'exactitude du calcul des volumes bâtis du premier expert (3'314 m³ pour le premier expert contre 3'350 m³ pour le second expert). La valeur intrinsèque retenue est d'ailleurs extrêmement proche, avec une différence de 3'000 fr. (2'143'051 fr. contre 2'140'00 fr.).

Nonobstant le recours à deux méthodes différentes, les experts ont aussi abouti à un résultat très proche pour ce qui concerne la valeur vénale de l'immeuble, soit 2'060'000 fr. pour le premier expert, qui a pondéré la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, en 2'143'051 fr., contre 2'000'000 fr. pour le second expert, qui s'est fondé sur la méthode de la valeur DCF.

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la seconde expertise a validé le résultat de la première. Il n'y a dès lors aucun motif de s'écarter de celle-ci, la poursuivie n'ayant du reste adressé aucune critique à l'égard de la seconde expertise. Il s'ensuit que l'estimation retenue par l'Office doit être intégralement confirmée, soit 2'060'000 fr.

- 9/11 -

A/970/2020-CS

E. 3.2.2

Le volume bâti des trois parts de PPE n° 2_____, n° 5_____-3 et n° 4_____, Commune de C_____, est de 5023 m³ selon le premier expert (24 m³ + 307.20 m³ + 156.80 m³ + 1'741.60 m³ + 2'745.70 m³ + 48 m³), et de 4'750 m³ selon le second expert soit une différence qui peut être qualifiée de légère (environ 5%). La valeur intrinsèque totale, terrain inclus, retenue par les deux expertises est proche, soit 4'189'443 fr. pour le premier expert contre 4'030'000 fr. pour le second.

Les deux experts ont en revanche retenu des valeurs vénales très différentes, le premier expert se fondant sur la moyenne pondérée de la valeur intrinsèque et de la valeur de rendement (en 5'068'622 fr.) alors que le second expert a utilisé la méthode DCF, en prenant en considération les produits générés par l'exploitation de l'hôtel et les charges. Pour la Chambre de céans, la méthode DCF apparaît particulièrement appropriée s'agissant d'estimer non pas un immeuble locatif mais un immeuble destiné à une activité commerciale.

Il se justifie donc de retenir, pour les trois parts de PPE, le montant plus élevé estimé par le second expert, soit 6'420'000 fr.

E. 4

Le second expert a arrêté ses honoraires à 4'500 fr. pour les deux expertises, montant qui est conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 7 janvier 2021 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice, son coût sera mis à sa charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensé avec l'avance de 5'000 fr. (3'300 fr. et 1'700 fr.) déjà versée qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 500 fr. sera restitué à la requérante.

La procédure devant la Chambre de céans est pour le surplus gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 10/11 -

A/970/2020-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Ordonne la jonction des causes A/970/2020 et A/971/2020 sous n° de cause A/970/2020. Déclare recevables les demandes de nouvelle expertise formées par A_____ SA le 16 mars 2020. Au fond : Fixe à 2'060'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 6_____ de la Commune de D_____. Fixe à 6'420'000 fr. la valeur d'estimation des parts de PPE ° 2_____, n° 5_____-3 et n° 4_____ de la parcelle de base n° 5_____, Commune de C_____. Fixe à 4'500 fr. les frais des nouvelles expertises effectuées par H_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____ SA et les compense avec les avances déjà versées, qui restent acquises à l'Etat de Genève à due concurrence. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à

restituer à A_____ SA le solde en 500 fr. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Patrick CHENAUX et Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI Véronique AMAUDRY-PISCETTA

- 11/11 -

A/970/2020-CS 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.