

GE_GERICHTE DCSO/161/2021 vom 27. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_161_2021

FR: GE_GERICHTE DCSO/161/2021 du 27 avril 2021

IT: GE_GERICHTE DCSO/161/2021 del 27 aprile 2021

Erwägungen

E. 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 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1; 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2; 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2).

- 6/11 -

A/3034/2020-CS

E. 1.2

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'expert mandaté par l'Office, la poursuivie 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. Elle s'est en outre acquittée en temps utile de l'avance de frais requise. La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

E. 2.1

Lorsque la vente d'un immeuble saisi est requise, l'office des poursuites doit en estimer une nouvelle fois - après l'avoir fait une première fois lors de la saisie en application de l'art. 97 al. 1 LP - la valeur (art. 140 al. 3 LP; ATF 122 III 338 consid. 3a). 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. L'estimation du bien à vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors 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 (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1). La loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale. En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire. Une autre méthode reconnue et répandue pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; DCSO/450/2020 du 19 novembre 2020 consid. 3.1). 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).

- 7/11 -

A/3034/2020-CS

E. 2.2

En l'espèce, la Cour 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 des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et pris de nombreuses photographies, annexées à leurs rapports respectifs. Contrairement à ce que soutient la poursuivie, l'on ne saurait voir un manquement de la part du premier expert dans le fait qu'il n'a pas estimé la valeur des places de parking, dans la mesure où il a précisé dans son rapport qu'il n'avait pas pu accéder au garage souterrain et vérifier l'existence de celles-ci lors de sa visite, laquelle a eu lieu en présence du représentant de la poursuivie et non de la propriétaire elle-même. La différence substantielle entre les deux estimations tient principalement à la méthode utilisée par chacun des experts. Le premier a en effet pondéré la valeur intrinsèque et la valeur comparative pour aboutir à la valeur vénale et le second s'est uniquement fondé sur la valeur comparative ("valeur PPE"), soit sur la méthode hédoniste, considérant que la valeur intrinsèque était trop aléatoire du fait qu'elle faisait appel à la valeur de la parcelle, laquelle dépendait de l'indice d'utilisation du sol. Dans la mesure où la jurisprudence reconnaît la méthode hédoniste comme étant appropriée pour estimer la valeur des appartements occupés par leur propriétaire et où le premier expert n'explique pas pour quelle raison il se justifierait de s'écarter de la seule valeur comparative en la pondérant avec la valeur intrinsèque, la Cour retiendra l'application de la méthode hédoniste, laquelle a été utilisée – au moins partiellement – par les deux experts. Le montant obtenu au moyen de cette méthode apparaît en outre plus réaliste, au vu du prix auquel la poursuivie a acquis les biens concernés en 2014, étant relevé que le prix de l'immobilier en Suisse tend à évoluer à la hausse. Les experts ont toutefois retenu un prix au mètre carré très différent, à savoir 6'800 fr. pour le premier et 9'200 fr., respectivement 9'500 fr. pour le second, sans expliquer de quelle manière ils sont parvenus au montant de base. Le second expert explique en revanche la différence de 300 fr. entre les deux biens par l'exposition de ceux-ci, l'un bénéficiant de deux orientations et l'autre de trois, dont l'orientation sud. Dans la mesure où aucun élément ne permet de privilégier une expertise plutôt qu'une autre, il convient d'effectuer une moyenne entre les montants retenus par les deux experts. Le prix au mètre carré sera donc retenu à hauteur de 8'000 fr. $([6'800 \text{ fr.} + 9'200 \text{ fr.}] \div 2)$ pour la part de copropriété 1 _____ et de 8'150 fr. $([6'800 \text{ fr.} + 9'500 \text{ fr.}] \div 2)$ pour la part 2 _____, étant précisé qu'une différence de prix entre les deux biens concernés apparaît justifiée au regard des explications fournies par le second expert.

- 8/11 -

A/3034/2020-CS Le montant des mètres carrés diffère également d'une expertise à l'autre. Le premier expert a en effet retenu "environ 475 m²" pour l'ensemble des deux biens et le second a retenu 150 m² pour la part de copropriété 1_____ (133 m² d'appartement et 17 m² de jardin, la cave n'ayant pas été comptabilisée faute de pouvoir accueillir autre chose que du rangement) et 362 m² pour la part 2_____ (135 m² d'appartement au rez-de-chaussée + 133 m² d'appartement au 1er étage + 61 m² de jardin + 33 m² habitables sur les 133 m² de cave-buanderie), soit 512 m² au total. Le premier expert n'explique pas comment il est parvenu au montant de 475 m², qu'il dit approximatif ("environ"), et ne précise en particulier pas ce que ces mètres carrés comprennent. La Cour se fondera donc sur les montants retenus par le second expert, qui a quant à lui expliqué de manière détaillée et cohérente de quelle façon il avait comptabilisé chaque élément, notamment le jardin et la cave-buanderie. Il a toutefois interverti la surface des lots 5_____ et 7_____, ce qu'il convient de corriger. La Cour retiendra ainsi une surface de 152 m² pour la part de copropriété 1_____ (135 m² d'appartement et 17 m² jardin) et de 360 m² pour la part 2_____ (2 x 133 m² d'appartement, 61 m² de jardin et 33 m² de cave habitable). La valeur de la part de copropriété 1_____ s'élève donc à 1'216'000 fr. (152 m² x 8'000 fr.) et celle de la part 2_____ à 2'934'000 fr. (360 m² x 8'150 fr.), montants desquels il convient encore de déduire la vétusté. A cet égard, les experts ont également retenu un taux différent. Le premier, qui n'a pas déduit la vétusté sur la valeur comparative, a pris en compte un taux de 10% lors du calcul de la valeur intrinsèque du bâtiment et de 5% lors de celui de la valeur intrinsèque des parts de copropriété. Le second a quant à lui retenu une vétusté de 15%, estimée uniquement sur la valeur intrinsèque du bâtiment. Dans la mesure où il n'existe aucune raison de privilégier l'un ou l'autre de ces montants, un taux de vétusté moyen de 10% sera retenu. La vétusté a été calculée par le second expert en suivant une formule précise, à côté de laquelle figure la mention "cube SIA 116". Dès lors que le premier expert a calculé la valeur intrinsèque des parts de copropriété également "selon cube SIA 116", il convient de reprendre la formule y relative, détaillée dans la seconde expertise, en l'adaptant pour tenir compte du taux de 10%. Il convient également de l'adapter s'agissant du prix au mètre cube, retenu à hauteur de 900 fr. par le second expert et de 1'000 fr., respectivement 1'100 fr. par le premier. Dans la mesure où aucun des experts n'explique d'où proviennent ces montants et où rien ne permet de retenir une valeur plutôt qu'une autre, le montant moyen de 1'000 fr. sera retenu. La vétusté de la part 1_____ peut ainsi être arrêtée au montant arrondi de 52'000 fr., calculé de la manière suivante: $\{(25 \times 2.65) + [135 \times (2.83 + 0.5)]\} \times 1'000 \text{ fr.} \times 0.10$. Celle de la part 2_____ peut quant à elle être arrêtée au montant arrondi de 124'000 fr., calculé selon la formule $\{133 \times [2.65 + (2.83 \times 2) + 1]\} \times 1'000 \text{ fr.} \times 0.10$.

- 9/11 -

A/3034/2020-CS Partant, la valeur de la part de copropriété 1_____ sera fixée à 1'164'000 fr. (1'216'000 fr. – 52'000 fr.) et celle de la part 2_____ à 2'810'000 fr. (2'934'000 fr. -124'000 fr.). Les places de parking qui en dépendent n'ont pas été estimées par le premier expert, faute d'y avoir eu accès lors de sa visite, et ont été évaluées par le second expert à 20'000 fr. s'agissant de la place de parc et 25'000 fr. s'agissant de chacun des deux boxes dans le garage commun. Ces montants semblent appropriés et il n'existe aucune raison de les remettre en cause, de sorte qu'ils seront retenus par la Cour.

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'600 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 5 février 2021 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice et non par la créancière, son coût restera à la charge de la requérante (art. 9 al. 2 ORFI). Il ne sera dès lors pas donné suite à sa conclusion tendant à en faire supporter le coût par la créancière. Le montant de l'expertise sera compensé avec l'avance de 3'800 fr. déjà versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 200 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), de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux conclusions de la requérante sur ce point. * * * * *

- 10/11 -

A/3034/2020-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise des parts de copropriété 1 _____ et 2 _____ de la commune de D _____, formée le 24 septembre 2020 par A _____ dans la série n° 13 _____. Au fond : Fixe à 1'164'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété 1 _____ (lots 9 _____ et 5 _____) de la commune de D _____. Fixe à 2'810'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété 2 _____ (lots 14 _____, 7 _____ et 8 _____) de la commune de D _____. Fixe à 20'000 fr. la valeur d'estimation de la place de parc dans le garage commun au sous-sol de l'immeuble 3 _____ de la commune de D _____. Fixe à 25'000 fr. la valeur d'estimation de chacun des deux boxes situés dans le garage commun au sous-sol de l'immeuble 3 _____ de la commune de D _____. Fixe à 3'600 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F _____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A _____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A _____ le solde en 200 fr. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges ; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Christel HENZELIN

- 11/11 -

A/3034/2020-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.