

GE_GERICHTE DCSO/252/2025 vom 16. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_252_2025

FR: GE_GERICHTE DCSO/252/2025 du 16 mai 2025

IT: GE_GERICHTE DCSO/252/2025 del 16 maggio 2025

Erwägungen

E. 1.1

En vertu des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers dans le cadre des opérations de saisie. Il renouvelle si nécessaire l'estimation dans le cadre des opérations de réalisation, à l'issue de l'épuration des charges (art. 140 al. 3 LP, art. 44 ORFI). En cas de poursuite en réalisation de gage, l'estimation de l'immeuble engagé a lieu suite à la réquisition de vente, ce mode particulier de poursuite ne comportant pas d'opérations de saisie (art. 155 al. 1 LP qui renvoie à l'art. 91 al. 1 LP et art. 99 al. 1 ORFI qui renvoie à l'art. 9 al. 1 ORFI). Dans tous ces cas, l'Office peut s'adjoindre un ou des experts pour procéder à l'estimation (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 29 ad art. 97 LP et n° 174 ad art. 140 LP; FOËX, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 155 LP).

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également 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 dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert. Le droit à une deuxième évaluation par un expert vaut également pour l'estimation révisée après l'épuration des charges au sens de l'art. 140 al. 3 LP (GILLIERON, op. cit., n° 17 ad art. 155 LP).

E. 1.2

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la débitrice poursuivie, qui a qualité de partie intéressée, a requis de la Chambre de surveillance, dans les délais 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 fixée.

Il y a donc lieu d'entrer en matière sur la demande de nouvelle expertise.

E. 2

2.1.1 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.

- 5/8 -

A/2233/2024-CS

L'estimation du bien à vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de 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). Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3 et les références). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4; 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).

En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles (ATF 134 III 42 consid. 4).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint. La fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie où elle fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et vise à informer les créanciers sur l'issue probable de l'exécution (art. 112 al. 1 LP) est sans portée (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2023 du 8 décembre 2023).

2.1.2 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1). Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b). 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).

E. 2.2

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.

- 6/8 -

A/2233/2024-CS

Concernant l'immeuble principal n° 4_____ de la Commune de C_____, qui comprend plusieurs bâtiments, les deux experts parviennent à des résultats très différents qui s'expliquent par la méthode utilisée. En effet, le second expert a déterminé la valeur des terrains considérée comme assiette des bâtiments selon la méthode dite hédoniste et retenu un prix de 1'100 fr./m². Sur cette base, la valeur totale du terrain de cette parcelle a été

estimée à 6'865'380 fr. par le second expert (5'445'000 fr. pour l'assiette des bâtiments + 1'204'960 fr. pour la partie en zone agricole hors assiette + 215'420 fr. pour la partie en zone bois et forêts) contre 1'952'520 fr. par le premier expert. La Chambre de céans considère que le second expert, qui a constaté que le bien immobilier, composé de 14 parcelles, était par sa taille, une exception dans le canton, a exposé de manière convaincante les raisons ayant conduit à appliquer un prix différencié au terrain du bien-fonds n° 4_____, de sorte que son estimation sera admise.

Concernant les constructions, le second expert a observé que le bâtiment principal (n° 15_____) était une maison de maître, qui se développait sur trois étages, dont l'entretien avait été plus fréquent et soigné. La valeur globale des constructions a été estimée à 5'021'564 fr. par le premier expert et à 5'367'000 fr. par le second expert, soit une différence peu importante de l'ordre de 5%. La valeur retenue par le second expert, dont l'expertise est plus récente, sera retenue. Aussi, la valeur totale de la parcelle n° 4_____ sera de 12'232'380 fr. (6'865'380 fr. + 5'367'000 fr.).

Les treize autres parcelles ont été estimées à 1'084'130 fr. par le second expert et à 1'841'106 par le premier expert, la différence s'expliquant notamment par le fait que le second expert a appliqué, pour les terrains en zone agricole hors assiette des bâtiments, un prix de 10 fr./m² respectivement 20 fr./m² contre 18 fr./m² et 24 fr./m² par le premier expert. Or, les prix au m² plus bas retenus par le second expert doivent être mis en relation avec le prix nettement plus élevé au m² du terrain servant d'assiette aux bâtiments, que la Chambre de céans a admis. Il est donc cohérent de retenir l'ensemble des prix au m² fixés par le second expert.

En définitive, il se justifie donc de fixer, pour les 14 immeubles, les montants estimés par le second expert.

E. 3

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût, arrêté à 8'000 fr., restera à sa charge (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI) et sera compensé avec l'avance de même montant qu'elle a versée.

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). * * * * *

- 7/8 -

A/2233/2024-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête en nouvelle expertise formée le 1er juillet 2024 par SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA. Au fond : Fixe à 12'232'380 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 4_____ de la Commune de C_____. Fixe à 100'360 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 1_____ de la Commune de C_____. Fixe à 17'200 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 2_____ de la Commune de C_____. Fixe à 3'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 3_____ de la Commune de C_____. Fixe à 2'780 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 5_____ de la Commune de C_____. Fixe à 15'480 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 6_____ de la Commune de C_____. Fixe à 33'650 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 7_____ de la Commune de C_____. Fixe à 40'160 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 8_____ de la Commune de D_____. Fixe à 2'250 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 9_____ de la Commune de D_____. Fixe à 5'440 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 10_____ de

la Commune de D_____. Fixe à 37'970 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 11_____ de la Commune de D_____. Fixe à 96'490 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 12_____ de la Commune de D_____. Fixe à 471'530 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 13_____ de la Commune de D_____. Fixe à 257'820 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 14_____ de la Commune de D_____.

- 8/8 -

A/2233/2024-CS Met les frais d'expertise, fixés par décision de la Chambre de céans du 12 novembre 2024 à 8'000 fr., à la charge de SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

Véronique AMAUDRY-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.