

# **GE\_GERICHTE DCSO/254/2016 vom 31. August 2016**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_254\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_254_2016)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/254/2016 du 31 août 2016

IT: GE\_GERICHTE DCSO/254/2016 del 31 agosto 2016

## **Erwägungen**

### **E. 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).

### **E. 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 1er 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.

### **E. 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).

- 5/8 -

A/832/2016-CS 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.

## **E. 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.

- 6/8 -

A/832/2016-CS 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.

## **E. 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 1ère 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.

### **E. 3.2**

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a OELP). \* \* \* \* \*

- 7/8 -

A/832/2016-CS 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

- 8/8 -

A/832/2016-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.