

## **GE\_GERICHTE DCSO/255/2018 vom 2. Mai 2018**

GE Cour de justice, 2018-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_255\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_255_2018)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/255/2018 du 2 mai 2018

IT: GE\_GERICHTE DCSO/255/2018 del 2 maggio 2018

### **Regeste**

Résumé: 2ème estimation d'un bien immobilier sur la base d'une deuxième expertise.

Recours au TF interjeté le 14 mai 2018 par les débiteurs (5A\_421/2018), rejeté par ATF du 13.11.2018.

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, les débiteurs poursuivis, par ailleurs propriétaires des immeubles constitués en gage, ont 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. Ils ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 3 octobre 2017.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

#### **E. 2.1**

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. 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 à la poursuite en réalisation de gage immobilier 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). 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

- 8/11 -

A/4003/2017-CS 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 céans 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 céans 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).

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 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 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 aux deux rapports. Le second expert a confirmé l'exactitude du calcul des volumes bâtis.

La différence – de 12% à 14% – entre les deux estimations s'explique pour l'essentiel par le prix au m<sup>2</sup> du terrain et au m<sup>3</sup> des bâtiments retenu par les experts, le second ayant pris en compte des montants légèrement supérieurs, pour tenir compte de l'écoulement du temps entre les deux expertises, soit plus de deux ans. La détermination de ces valeurs relève de l'appréciation de l'expert, fondée sur son expérience et sa connaissance du marché local à un moment donné. Elle est d'autant plus délicate – et les divergences d'opinions entre experts d'autant plus importantes – que l'on se trouve en présence d'objets immobiliers présentant, de par leurs caractéristiques, leur situation ou d'autres particularités, un caractère exceptionnel ayant pour conséquence que les critères habituels, et notamment la référence aux prix convenus lors de transactions récentes dans le même secteur, ne sont pas ou pas complètement pertinents.

Dans le cas d'espèce, aucun des deux experts n'a d'ailleurs fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain. Ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés. La prise en compte de l'évolution du marché par le second expert justifie de retenir les valeurs vénales

- 9/11 -

A/4003/2017-CS arrêtées par celui-ci, soit 990'000 fr. pour la parcelle no 1\_\_\_\_\_,  
1'822'000 fr. pour la parcelle no 2\_\_\_\_\_ et 3'877'000 fr. pour la parcelle no 3\_\_\_\_\_, soit

un total de 6'689'000 fr.

L'expertise produite par les débiteurs, établie en janvier 2015 par H\_\_\_\_\_ SARL, ne permet pas de retenir une autre valeur vénale. En effet, premièrement, elle est très succincte, ne fait pas de distinction entre prix du terrain et des bâtiments, retient la surface au sol de ces derniers et non des m<sup>3</sup>, et ne tient pas compte d'un taux de vétusté; l'expert n'a pas visité tous les locaux. Deuxièmement, elle se fonde sur des présupposés non réalisés en l'espèce, à savoir "des bâtiments vides de locataires et une répartition de la parcelle en propriétés individuelles avec des aménagements extérieurs en relation avec la surface de plancher". Troisièmement, elle ne tient pas expressément compte des restrictions imposées par la LDTR. Enfin, le taux de capitalisation est sensiblement plus élevé de celui retenu par le premier et le second expert.

Contrairement à ce que soutiennent les débiteurs, les deux experts ont tenu compte de la différence entre des bâtiments contenant un seul logement et ceux en comprenant deux, puisque pour la parcelle no 2\_\_\_\_\_, ils ont calculé la valeur vénale par la moyenne arithmétique de trois fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement, alors que pour les deux autres parcelles ils ont procédé par une fois la valeur intrinsèque et deux fois la valeur de rendement. Le second expert a pour le surplus relevé le caractère aléatoire de l'option visant à vendre séparément les deux logements individuels après division de la parcelle.

### **E. 3.1**

Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'800 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 26 janvier 2018 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par les débiteurs poursuivis, son coût restera à la charge de ces derniers (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), étant précisé qu'il sera provisoirement supporté par l'Etat, ceux-ci ayant été mis au bénéfice de l'assistance juridique. \* \* \* \* \*

- 10/11 -

A/4003/2017-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête de seconde expertise formée le 30 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites no 14 xxxx43 Y et 14 xxxx44 X. Au fond : Fixe à 990'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_, sise 14\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_. Fixe à 1'822'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_, sise 15\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_. Fixe à 3'877'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_, sise 16\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_. Fixe à 2'800 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par I\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Laisse provisoirement ces frais à la charge de l'Etat, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étant au bénéfice de l'assistance juridique. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Pauline ERARD et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président:

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique PISCETTA

- 11/11 -

A/4003/2017-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.