

GE_GERICHTE DCSO/295/2018 vom 15. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_295_2018

FR: GE_GERICHTE DCSO/295/2018 du 15 mai 2018

IT: GE_GERICHTE DCSO/295/2018 del 15 maggio 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). En revanche, il n'existe aucun droit à une troisième expertise en vertu du droit fédéral. Cette règle vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (ATF 120 III 135 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_904/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.3; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2).

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, par ailleurs propriétaire des biens immobiliers constitués en gage, a requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 13 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; 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). 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. 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, éd. 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

- 7/10 -

A/4073/2017-CS 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, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées à leurs rapports d'expertise respectifs. La différence – de 8% à 13% – entre les deux estimations s'explique par le prix PPE au m², vétusté déduite, retenu par les experts [soit pour le premier : 7'500 fr. (chambre), 11'500 fr. (6 pièces), 12'000 fr. (studio) et 13'000 fr. (8 pièces); et pour le second : ~ 8'070 fr. (chambre), ~ 13'070 fr. (6 pièces), ~ 12'570 fr. (studio) et ~ 14'570 fr. (8 pièces)], ainsi que, dans un moindre mesure, par la valeur attribuée aux quatre parkings (le premier expert a retenu un prix de 40'000 fr. l'unité; le second a estimé les places de parc à 60'000 fr. chacune et le box à 80'000 fr.). Il s'agit là de questions d'appréciation auxquelles les experts ont répondu selon leurs connaissances du marché et leur jugement personnel sans que l'on puisse considérer que l'une ou l'autre des positions retenues serait exacte et l'autre erronée. Leurs estimations se situent par ailleurs dans la fourchette des prix obtenus dans le cadre de transactions immobilières récentes et portant sur des biens situés dans le même immeuble. Les évaluations privées produites par la débitrice, établies en 2011, ne permettent pas de retenir une autre valeur vénale. Tant l'architecte G_____ que H_____ ont calculé la valeur vénale des parts PPE en pondérant leurs valeurs intrinsèque et de rendement (on ignore d'ailleurs comment ils ont arrêté le prix au m² PPE utilisé dans leurs calculs). Or, les experts commis par l'Office et la Chambre de céans ont sciemment choisi d'écarter la valeur de rendement de leur analyse, au motif qu'elle est inadéquate pour estimer le prix de vente d'appartements de luxe occupés par le propriétaire ou sa famille proche. Le second expert a également relevé que lors de la vente de biens immobiliers, en particulier d'objets de très haut standing, on

- 8/10 -

A/4073/2017-CS observait souvent une décote sensible de la valeur vénale (ou du prix probable de vente) de ces objets par rapport à celle estimée lors des années précédentes. En soi, le fait que les parts PPE constituées en gage aient subi une dévaluation sensible en

l'espace de sept ans n'a donc rien d'insolite. A cet égard, il n'est pas inutile de rappeler que le but de l'estimation prévue à l'art. 9 al. 1 ORFI ne consiste pas tant à déterminer le résultat prévisible de la réalisation qu'à donner aux intéressés un point de repère quant au caractère objectivement justifié d'une offre. Dans ce contexte, l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit établir la valeur vénale présumée de l'immeuble. Pour le surplus, la requête de la débitrice tendant à la réalisation d'une troisième expertise sera rejetée, le droit fédéral excluant une telle possibilité afin d'éviter que la procédure d'exécution forcée ne soit indûment retardée (cf. supra consid. 1.1). Au vu des éléments susmentionnés, la Chambre de surveillance estimera la valeur des biens mis en gage en procédant à une moyenne des valeurs retenues par les deux expertises. La valeur vénale présumée (montants arrondis) sera donc arrêtée comme suit pour chaque objet : Part PPE 7_____ : 125'000 fr. $[(118'000 \text{ fr.} + 130'000 \text{ fr.}) / 2 = 124'000 \text{ fr.}]$; Part PPE 8_____ : 2'810'000 fr. $[(2'616'000 \text{ fr.} + 3'000'000 \text{ fr.}) / 2 = 2'808'000 \text{ fr.}]$; Part PPE 9_____ : 500'000 fr. $[(478'000 \text{ fr.} + 520'000 \text{ fr.}) / 2 = 499'000 \text{ fr.}]$; Part PPE 10_____ : 5'760'000 fr. $[(6'050'000 \text{ fr.} + 5'466'000 \text{ fr.}) / 2 = 5'758'000 \text{ fr.}]$.

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 6 mars 2018 peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 2 ORFI), étant précisé qu'elle a d'ores et déjà versé une avance du même montant. La procédure 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). *

* * * *

- 9/10 -

A/4073/2017-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise des parts de copropriété par étages n°2_____, 3_____, 4_____ et 5_____, de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____, formée le 4 octobre 2017 par A_____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____. Au fond : Fixe à 125'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°2_____ de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 2'810'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°3_____ de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 500'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°4_____ de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section D_____. Fixe à 5'760'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n°6_____ -115 de la parcelle 6_____ de la commune de C_____, section 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_____ qui en a déjà fait l'avance. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Mesdames Pauline ERARD et Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique PISCETTA

- 10/10 -

A/4073/2017-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.