

GE_GERICHTE DCSO/304/2016 vom 7. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_304_2016

FR: GE_GERICHTE DCSO/304/2016 du 7 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE DCSO/304/2016 del 7 ottobre 2016

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 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

- 4/6 -

A/69/2016-CS

E. 1.2

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi 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. L'avance de frais afférente a été payée en temps utile par le débiteur.

La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

E. 2.1

En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin.

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.

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).

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, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, 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 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 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. Les deux experts ont effectué une visite des lieux.

- 5/6 -

A/69/2016-CS

Contrairement aux dires du débiteur, les experts ont retenu que les nuisances sonores étaient faibles, de sorte que la critique soulevée par le débiteur sur ce point n'est pas fondée. Par ailleurs, les experts ont pris en compte la spécificité de l'appartement, soit le fait qu'il s'agit d'un attique de qualité bénéficiant d'une vue dégagée sur la campagne genevoise. La qualité des matériaux utilisés a également été retenue par les experts, notamment le revêtement des sols et murs. Comme indiqué à juste titre par le second expert, les éléments décoratifs, tels la cheminée en marbre ou encore le vitrail, ne pouvaient pas être retenus à leur coût initial, ceux-ci se dépréciant rapidement, notamment, en raison des changements de mode. Ces éléments sont toutefois mentionnés dans les rapports, de sorte que les experts en ont tenu compte dans leur estimation. En outre, ces derniers n'ont, à juste titre, pas pris en considération les deux places de parc au sous-sol alléguées par le débiteur, celles-ci ne faisant pas partie des lots de la PPE. Partant, les deux expertises reposent sur les mêmes éléments pertinents et tiennent compte des mêmes qualités de l'appartement.

La différence entre les deux estimations s'explique par les méthodes utilisées pour établir la valeur vénale de l'appartement. Le premier expert s'est basé sur une moyenne entre les valeurs intrinsèques en m³ et en pour mille et la valeur selon les prix du marché en m². Il n'a pas motivé l'application de cette moyenne. Le second expert, quant à lui, s'est uniquement référé à la valeur selon les prix du marché en m². Il a indiqué que seule cette méthode comparative pouvait être appliquée en l'espèce au regard du marché et du type d'habitation concernée, soit un attique en PPE.

Les estimations basées sur le prix au m² diffèrent d'une expertise à l'autre. Ces écarts sont dus au fait que les deux experts ont pris en compte des valeurs différentes pour le prix au m² du bien immobilier et pour le taux de vétusté. Or, il est constant que de telles valeurs sont sujettes à appréciation et qu'une différence ne signifie pas encore qu'une des deux expertises serait inexacte (cf. DCSO/375/2015 du 14 décembre 2015).

Partant, les deux expertises effectuées retiennent des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes permettant ainsi de retenir une valeur vénale, représentant un

moyen terme entre les deux estimations.

La valeur vénale présumée de l'appartement sera donc arrêtée à 3'165'000 fr. [(2'780'000 fr. + 3'550'000 fr.) / 2].

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'300 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 23 mai 2016 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût restera à la charge de ce dernier (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), étant précisé qu'il a d'ores et déjà procédé à une avance de 3'600 fr., de sorte que le solde de 300 fr. lui sera restitué.

- 6/6 -

A/69/2016-CS

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a OELP). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de l'appartement en PPE, Ft 1 _____, sis E _____, commune de Genève, section F _____, formée par A _____ le 11 janvier 2016 dans le cadre des poursuites formant la série n° 12 xxxx79 A. Au fond : Fixe à 3'165'000 fr. la valeur d'estimation de cet appartement. Fixe à 3'300 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par H _____ 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 3'600 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 300 fr. à A _____.
Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Marie NIERMARECHAL
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.