

GE_GERICHTE DCSO/338/2024 vom 24. Juni 2022

GE Cour de justice, 2022-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_338_2024

FR: GE_GERICHTE DCSO/338/2024 du 24 juin 2022

IT: GE_GERICHTE DCSO/338/2024 del 24 giugno 2022

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, la débitrice poursuivie, par ailleurs propriétaire de l'immeuble constitué en gage, 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. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée. La demande de nouvelle expertise formée par A_____ le 5 octobre 2023 est partant recevable.

E. 2

2.1.1 Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable également 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.

- 6/9 -

L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être "la plus élevée possible". Elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable. Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes de droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser. En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale. 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. Il n'en demeure pas moins qu'une des méthodes reconnues et répandues pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle. Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a donc 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 (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3; ATF 134 III 42 consid. 4; ATF 129 III 595 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_676/2023 du 8 décembre 2023,

consid. 3.1.2 et les références citées). Il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts. L'autorité de surveillance peut procéder à une moyenne, pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 2b = JdT 1996 II 1999; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; ZOPFI, op. cit., n° 10 ad art. 9 ORFI). Si l'autorité de surveillance entend s'écarter d'une expertise, elle doit motiver sa position (ATF 120 III 79 consid. 2c = JdT 1996 II 1999). 2.1.2 L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation, soit définitivement, car il s'agit là de questions d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une surexpertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué lui-même la première estimation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_21/2024 du 10 mai 2024 consid. 1.2; 5A_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.1 et les arrêts cités). 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_41/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et les autres références).

E. 2.2

En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux rapports ont été établis par des experts, dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Ils comportent tous les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation

- 7/9 -

géographique. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et pris des photographies, annexées à leurs rapports respectifs. Ils ont en outre tous deux relevé le changement d'affectation de la parcelle ainsi que l'existence de nuisances aéroportuaires importantes. Forts de ce constat, les deux experts ont utilisé des méthodes différentes pour procéder à l'estimation des immeubles, soit la valeur intrinsèque pour l'expert judiciaire, déterminée vraisemblablement dans l'hypothèse de l'achat par un particulier pour son usage personnel, et la valeur de rendement, envisageant la construction de dépôts d'une surface totale de 4000 m², pour l'expert mis en œuvre par l'Office. Si leurs approches respectives sont bien différentes, leurs estimations en revanche se rejoignent, puisque le premier a estimé le bien à 3'800'000 fr. et le second à 3'700'000 fr., présentant ainsi une différence de moins de 10%. Les critiques formulées par la requérante à l'égard de ces expertises ne sauraient conduire la Chambre de céans à ordonner une troisième expertise, que le droit fédéral exclut afin d'éviter que la procédure d'exécution forcée ne soit indûment retardée. Elles ne justifient par ailleurs pas de s'écarter des estimations faites par les experts, qui n'avaient en particulier pas à tenir compte d'éléments futurs et hypothétiques, comme une éventuelle transformation de l'actuelle zone de développement en une zone d'habitation résidentielle, que la requérante estime probable en raison de l'établissement du siège de la banque L_____ dans la commune de D_____, ou encore une future révision de la loi sur la protection de l'environnement, dont la requérante ne démontre pas qu'elle aurait un impact concret sur la valeur de l'immeuble en cause. Pour le surplus, la requérante se réfère pour l'essentiel à des évaluations privées, obtenues à sa demande, qui n'offrent pas les mêmes garanties d'indépendance qu'une expertise judiciaire, étant précisé qu'elles ne contiennent qu'une

motivation sommaire, voire inexistante. Il convient de rappeler ici 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, ce que les deux expertises effectuées ont permis de déterminer. En définitive, compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la Chambre de surveillance retiendra l'estimation légèrement plus élevée de l'expert désigné par l'Office et estimera donc la valeur vénale de la parcelle n° 1_____ à 3'800'000 fr.

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'000 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 25 janvier 2024 peut donc être approuvée.

- 8/9 -

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à sa charge (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), et sera compensé à due concurrence avec l'avance de 3'000 fr. 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). * * * * *

- 9/9 -

PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête de nouvelle expertise de l'immeuble n° 1_____ de la commune de D_____ formée le 5 octobre 2023 par A_____ dans le cadre de la poursuite n° 4_____. Au fond : Arrête à 3'800'000 fr. la valeur de cet immeuble. Fixe à 3'000 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par G_____, architecte, et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Déboute A_____ de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Mme Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Elise CAIRUS

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.