

GE_GERICHTE DCSO/353/2015 vom 10. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_353_2015

FR: GE_GERICHTE DCSO/353/2015 du 10 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE DCSO/353/2015 del 10 novembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

Dans la procédure ordinaire par voie de saisie, l'office procède à deux estimations de l'immeuble, soit 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 être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171; arrêts du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005, consid. 1; 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3).

E. 1.2

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à la Chambre de céans 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. 1.3

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la poursuivie a requis 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 19 mai 2015.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

E. 2

décembre 2014, s'en est tenu à la valeur de référence de 1'500 fr. par m² admise dans son expertise du 15 septembre 2010, le second s'est fondé sur une valeur de 1'750 fr. par m², voire 2'000 fr. par m² dans l'hypothèse d'une destruction des bâtiments existant. Il convient sur ce point de donner la préférence à la seconde expertise : outre le fait que celle-ci est plus récente, et est donc présumée refléter plus fidèlement le marché immobilier actuel, il en ressort que l'expert a analysé plusieurs transactions récentes impliquant des objets immobiliers similaires situés dans la même zone, de telle sorte que son appréciation repose sur des éléments concrets et contemporains, au contraire de celle du premier expert.

La Chambre de céans se ralliera de même à la seconde expertise sur la question de la valeur résiduelle de la surface touchée par les servitudes nouvellement créées, soit 300 fr. par m². Comme le relève à juste titre le second expert, en effet, cette surface d'environ 360 m², bien qu'inutilisable en raison des servitudes de passage et de parking, entre néanmoins en considération dans le calcul des droits à bâtir de la parcelle, de telle sorte que sa valeur ne peut être considérée comme nulle.

Pour le surplus, les divergences entre les deux expertises soit sont dénuées de portée soit se neutralisent en raison des approches différentes privilégiées par les deux experts.

En définitive, la Chambre de céans fera sienne la valeur vénale de la parcelle retenue par le second expert, soit 4'400'000 fr. Ce montant est légèrement inférieur

- 9/11 -

A/1578/2015-CS à la valeur intrinsèque actuelle de l'immeuble, corrigée pour tenir compte de la dévalorisation entraînée par la création des nouvelles servitudes de passage et de parking, ce qui permet de prendre en compte de manière adéquate l'attrait moindre que présentera l'objet aux yeux des acquéreurs éventuels en raison de ces servitudes pénalisantes. Elle est par ailleurs légèrement supérieure à la valeur intrinsèque de l'immeuble dans l'hypothèse d'une démolition des bâtiments existant avec création d'un accès à la voie publique au bas de la parcelle, ce qui se justifie par le fait que, même si les experts s'accordent à considérer qu'il s'agirait de la solution la plus réaliste, c'est en définitive à l'acquéreur qu'appartiendra ce choix.

E. 2.1

La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (Nicolas DE GOTTRAU, in CR- LP, ad art. 97 n° 6 et 8).

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

- 8/11 -

A/1578/2015-CS 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).

Il lui faut tenir compte, également, de ce que l'estimation du bien à réaliser ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture, mais qu'elle doit servir à orienter les parties à la procédure sur le résultat prévisible de la réalisation et à renseigner d'éventuels enchérisseurs (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; Pierre-Robert GILLIERON, Commentaire, ad art. 97 n° 16).

La Chambre de céans doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte le cas échéant des considérations retenues par les experts, de même qu'elle doit indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis d'un expert plutôt que celui de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts.

E. 2.2

En l'espèce, la différence entre les valeurs vénales retenues par les deux experts provient pour l'essentiel d'une divergence dans la valeur du terrain admise. Ainsi, alors que le premier expert, dans son complément d'expertise du

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires et débours à 3'400 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche compte tenu de l'ampleur de l'activité déployée. Sa note d'honoraires déposée le 9 octobre 2015 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. 1 1ère phr. ORFI).

La note d'honoraires de l'expert étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par la débitrice poursuivie, les Services financiers du Palais de justice seront invités à restituer à celle-ci le solde de cette avance, soit 100 fr. (3'500 fr. – 3'400 fr.). * * * * *

- 10/11 -

A/1578/2015-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête de seconde expertise formée le 5 janvier 2015 par Mme C_____ dans le cadre des poursuites formant la série n° 10 xxxx04 R. Au fond : Fixe à 4'400'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° xxx5 de la commune de X_____ sise 10, chemin de V_____ à X_____. Fixe à 3'400 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par M. H_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de Mme C_____, qui les a avancés à hauteur de 3'500 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 100 fr. à Mme C_____. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges, Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Véronique PISCETTA

- 11/11 -

A/1578/2015-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.