

GE_GERICHTE DCSO/38/2012 vom 26. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_38_2012

FR: GE_GERICHTE DCSO/38/2012 du 26 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE DCSO/38/2012 del 26 gennaio 2012

Erwägungen

E. 1

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 toutes être contestées (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171 ; ATF non publiés 7B.163/2005 du 19 décembre 2005 consid. 1 et 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.

- 5/8 -

A/2190/2011-CS II s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêts non publiés 7B.79/2004 précité consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

Mme S_____, en tant que débitrice poursuivie et propriétaire du bien gagé, a seule la qualité pour agir dans le cadre de la poursuite concernée n° 10 xxxx62 H, et partant pour solliciter une nouvelle expertise dudit bien. En tant qu'il s'agit de la précitée, la présente demande est donc recevable. Elle est en revanche irrecevable s'agissant de M. S_____, qui n'est ni débiteur dans le cadre de la présente poursuite en réalisation de gage immobilier ni propriétaire dudit gage.

E. 2

2.1. La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcée (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 des experts, qui doit cependant être 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 se fondent toutes deux sur des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes, car la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève alors pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b, JdT 1996 II 199). 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 celles-ci ; 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 la valeur vénale présumée d'un immeuble (ATF 134 III 42 consid. 4 ; ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; arrêts non publiés 5A_450/2008 et 5A_451/2008, consid. 3.1, du 18 septembre 2008 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; Bénédicte Foëx, in SchKG II, ad art. 97 n° 2). 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'indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis de l'un plutôt que de l'autre en cas d'estimations divergentes des experts.

- 6/8 -

A/2190/2011-CS

E. 2.2

En l'espèce, la nouvelle expertise faisant l'objet de la présente décision a été requise par la plaignante sans motivation au sujet des points que cette dernière contestait, le cas échéant, dans la première expertise ayant conclu à une valeur de réalisation de 1'565'250 fr. Cela étant, il apparaît, au vu du papier à lettres de M. S_____, qu'une entreprise commerciale de charpentier-menuisier est exploitée dans tout ou partie des bâtiments se trouvant sur la parcelle expertisée, de sorte qu'il paraît opportun, comme l'a retenu le second expert, d'intégrer également une valeur de rendement de cette parcelle dans le calcul de sa valeur de réalisation. Par ailleurs, le second expert a clairement répondu aux remarques de M. S_____, pertinentes, quand bien même ce dernier n'a pas la qualité pour agir dans le cadre de la présente poursuite. Il ressort de cette réponse que ledit expert, à juste titre, n'a pas pris en compte dans le calcul de cette valeur de rendement les places de parking grevées d'une servitude en faveur d'une autre parcelle ou qui n'étaient pas louées à des tiers. Partant, et les deux expertises figurant au dossier aboutissant en outre à des valeurs de réalisation qui diffèrent peu, soit, respectivement de 1'565'250 fr. pour le premier expert et de 1'605'000 fr. pour le second expert, alors que l'analyse de ce dernier est mieux adaptée à la nature du bien immobilier concerné, et partant plus précise et plus complète, la Chambre de céans retiendra cette seconde estimation et fixera la valeur de réalisation du bien immobilier gagé à 1'605'000 fr.

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'160 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires déposée le 2 novembre 2011 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 requérante, les Services financiers du Palais de justice seront invités à restituer à cette dernière le solde de cette avance, soit 40 fr. (2'200 fr. - 2'160 fr.).

* * * * *

- 7/8 -

A/2190/2011-CS

PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 19 juillet 2011 par Mme S_____ dans le cadre de

la poursuite en réalisation de gage immobilier no 10 xxxx62 H. Déclare cette même demande irrecevable en tant qu'elle a été formée par M. S_____. Au fond : Fixe à 1'605'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 5xxx, feuille xx, sise 1, chemin de C_____, commune de G_____. Fixe à 2'160 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. H_____. Met ces frais à la charge de Mme S_____, qui les a avancés à hauteur de 2'200 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Palais de justice à verser 2'160 fr. à M. H_____ et à restituer 40 fr. à Mme S_____. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Messieurs Antoine HAMDAN et Philippe VEILLARD, juges assesseurs; Madame Paulette DORMAN, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Paulette DORMAN

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 l'Autorité 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

- 8/8 -

A/2190/2011-CS 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.