

GE_GERICHTE DCSO/425/2017 vom 24. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_425_2017

FR: GE_GERICHTE DCSO/425/2017 du 24 août 2017

IT: GE_GERICHTE DCSO/425/2017 del 24 agosto 2017

Erwägungen

E. 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).

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, les débiteurs poursuivis ont 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 les débiteurs. La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

E. 2

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

- 5/8 -

A/4405/2016-CS 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 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. L'estimation doit tenir compte des facteurs pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur de l'immeuble, comme son état, sa situation, son éventuelle pollution, l'existence de contrats de baux, etc. (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; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 16 ad art. 97). 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. 3

En l'espèce, l'expertise judiciaire comporte une description plus minutieuse du bien à réaliser que celle effectuée à la demande de l'Office. Le second expert tient également compte du fait que les travaux réalisés sur la parcelle ne sont pas entièrement conformes à ceux figurant dans l'autorisation de construire et relève la difficulté particulière d'estimer un bien de haut standing, dont les travaux ne sont pas terminés. Dès lors que ces critères sont susceptibles d'influer sur la valeur du bien, la Chambre écartera la première expertise au bénéfice de la seconde, qui paraît plus complète.

L'expert a exposé de manière détaillée les raisons pour lesquelles l'estimation de la valeur vénale de la parcelle était aléatoire. D'une part, la clientèle à la recherche d'un tel bien s'était fortement réduite ces dernières années. D'autre part, l'intérêt pour ce type d'objet diminuait fortement lorsque celui-ci nécessitait encore d'importants travaux se chiffrant à plusieurs millions de francs et requérant plusieurs mois de travaux. Lors de la vente de ces biens, leur valeur subissait

- 6/8 -

A/4405/2016-CS souvent une décote importante (entre 20 % et 30 %) par rapport à la valeur vénale ou probable de vente.

Les débiteurs opposent à ces éléments l'affirmation selon laquelle, selon les agents immobiliers installés à Genève, il y aurait actuellement un regain d'intérêt de la clientèle de Grande-Bretagne pour les objets tel celui à vendre. Or, cette affirmation n'est étayée d'aucune pièce; rien ne permet ainsi de remettre en question l'avis de l'expert sur ce point. En outre, l'expert a expliqué que le fait qu'il s'agisse d'un bien de standing, que les deux constructions sur la parcelle sont proches l'une de l'autre, que les travaux ne sont pas terminés et que ceux restant à faire sont importants et frappés d'une incertitude relative aux autorisations nécessaires rendent aléatoire la détermination de la valeur vénale et qu'il a ainsi procédé à l'établissement de la valeur intrinsèque. Ces explications paraissent convaincantes. Les poursuivis ne les critiquent d'ailleurs pas, se bornant à soutenir que la valeur du bien sur le marché immobilier serait plus élevée. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter de la méthode d'estimation choisie par l'expert judiciaire. Il convient à cet égard de noter que le premier expert a également opté pour cette méthode, retenant, en sus, que la valeur intrinsèque correspondait, in casu, à la valeur vénale.

A la suite de ces explications, l'expert judiciaire a déterminé la valeur du terrain selon le prix du marché (3'700 fr./m²) ainsi que la valeur des deux habitations (hors sol et sous-sol) en tenant compte de l'état des travaux, de la "vétusté/ dépréciation" des villas ainsi que de la valeur des aménagements extérieurs et des raccordements, pour aboutir à la valeur intrinsèque de 16'990'400 fr., arrondie à 16'990'000 fr. Il a précisé que la comparaison avec d'autres biens immobiliers permettait de conforter cette estimation. Aucune critique n'est formulée quant au prix du m² ou m³ retenu ni quant aux autres paramètres de calcul utilisés; ceux-ci ne présentent, au demeurant, aucune contradiction ou imprécision.

Partant, la Chambre de céans retiendra le montant articulé par l'expert judiciaire, qu'elle arrondira à 17'000'000 fr.

E. 4

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 16 juin 2017 peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par les débiteurs poursuivis, son coût restera à leur charge (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), étant précisé que l'avance versée par eux couvre l'intégralité des coûts de l'expertise. * * * * *

- 7/8 -

A/4405/2016-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la parcelle 1_____ de la commune de E_____, sise au D_____ formée le 22 décembre 2016 par A_____ et B_____ SA dans le cadre des poursuites n° 14 xxxx80 J et 14 xxxx39 U. Au fond : Fixe à 17'000'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle 1_____ précitée de la commune de E_____. Fixe à 3'600 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par G_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____ et B_____ SA et les compense avec l'avance du même montant, qui a été fournie. 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

- 8/8 -

A/4405/2016-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.