

# **GE\_GERICHTE DCSO/511/2024 vom 5. November 2024**

GE Cour de justice, 2024-11-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_511\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_511_2024)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/511/2024 du 5 novembre 2024

IT: GE\_GERICHTE DCSO/511/2024 del 5 novembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 275 LP; art. 99 al. 1 ORFI; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, in Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP).

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 (art. 9 al. 2 ORFI). 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, le débiteur poursuivi, propriétaire de l'immeuble séquestré, 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. Il a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée.

La demande de nouvelle expertise est en conséquence recevable.

### **E. 2**

2.1.1 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 (art. 9 al. 1 ORFI).

L'estimation du bien à vendre 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; elle sert également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré.

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; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 16 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

A/4234/2023-CS même que, sur demande de nouvelle expertise, la Chambre de surveillance s'en remet en principe à l'avis d'un expert, pour autant que celui-ci soit dûment motivé.

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 (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, Commentaire ORFI (2012), n° 10 ad art. 9 ORFI), pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b).

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\_421/2018 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, les deux experts mandatés, le premier par l'Office et le second par la Chambre céans, disposent tous deux des connaissances nécessaires. Ils se sont tous deux rendus sur les lieux, se sont fondés sur les mêmes données objectives et ont établi une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique.

Les deux experts ont procédé à des méthodes différentes, dans la mesure où le premier expert a déterminé la valeur vénale de l'immeuble en tenant compte de la seule valeur de rendement, dont il a pris en considération le 90% pour retenir la valeur de réalisation de l'immeuble. Le second expert a fixé la valeur vénale en procédant à la moyenne arithmétique entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

Pour calculer la valeur de rendement de l'immeuble, les experts ont tous deux pris en considération un revenu locatif brut de 287'808 fr., mais sont parvenus à des revenus locatifs nets différents en tenant compte de charges à raison de 15% pour le second expert, respectivement 18% pour le premier expert, et ont appliqué un taux de capitalisation différent, de 4.25 % pour le premier expert et de 3.5% pour le second.

- 6/7 -

A/4234/2023-CS

Compte tenu des explications fournies par le second expert pour justifier la méthode appliquée, soit la moyenne arithmétique des valeurs intrinsèque et de rendement pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble, la Chambre de céans privilégiera l'estimation faite par ce second expert, qui repose sur une plus large palette de critères, laquelle a été déclarée particulièrement adéquate pour ce type d'immeuble par le Tribunal fédéral (ATF

134 III 42; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_421/2018 du 13 novembre 2019 consid. 6.2).

Le requérant considère que cette estimation est trop basse mais ne formule aucune critique précise à l'encontre de l'un ou l'autre des éléments pris en considération par le second expert, en particulier s'agissant de la méthode employée ou des critères et valeurs appliqués. Il se limite à se référer à des évaluations privées, qui n'offrent pas les mêmes garanties d'indépendance qu'une expertise judiciaire. Les critiques qu'il formule à l'égard des deux expertises ne justifient pas de s'écarter des estimations effectuées par les experts ni d'ordonner une troisième expertise, que le droit fédéral exclut afin d'éviter que la procédure d'exécution forcée ne soit indûment retardée. Il sera rappelé 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 l'expert judiciaire a fait à satisfaction.

La valeur d'estimation de l'immeuble du requérant sera donc fixée à 6'810'000 fr. ainsi qu'il résulte de l'expertise de G\_\_\_\_\_.

### **E. 3**

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût, arrêté à 2'435 fr. 25, restera à sa charge (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI) et sera, à due concurrence, compensé avec l'avance de 2'500 fr. qu'il a versée. Le solde en 64 fr. 75 sera restitué au requérant.

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). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

A/4234/2023-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête en nouvelle expertise formée le 20 décembre 2023 par A\_\_\_\_\_. Au fond : Arrête à 6'810'000 fr. la valeur de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève, section C\_\_\_\_\_. Met les frais d'expertise, fixés par décision de la Chambre de céans du 18 juin 2024 à 2'432 fr. 25, à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise, à due concurrence, à l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ le solde de l'avance de frais en 64 fr. 75. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame 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.