

GE_GERICHTE DCSO/518/2010 vom 25. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_518_2010

FR: GE_GERICHTE DCSO/518/2010 du 25 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE DCSO/518/2010 del 25 novembre 2010

Regeste

Résumé: Après déduction des frais de mutation à charge de l'acquéreur, les deux expertises donnent un résultat identique. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt 5A_854/2010 du 3 mai 2011.

Erwägungen

E. 26

juillet 2010, qui reposaient sur un malentendu (sic). Pour sa part, B_____ SA a écrit à la Commission de céans afin que l'expertise soit effectuée.

M. N_____ a informé la Commission de céans de ce qu'il avait convenu avec Me Olivier CRAMER une visite des lieux le 1er septembre 2010. J. L'expert a présenté son rapport le 15 septembre 2010, estimant le bâtiment n° 3xxx à la valeur de 5'900'000 fr. K. Tant l'Office que B_____ SA ont informé la Commission de céans sur le fait qu'ils n'ont aucune observation à formuler. Pour sa part, Mme H_____ a conclu par écriture du 8 octobre 2010 à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, du fait que la

- 6 - première expertise concernait l'ensemble des trois parcelles alors que l'expertise de M. N_____ ne portait que sur la parcelle n° 3xxx. De plus, Mme H_____ rappelle que la première expertise s'était déroulée dans des conditions qu'elle qualifie d'hallucinantes, en à peine une demi-heure (sic) pour un ensemble de quatre bâtiments totalisant 2'000 m³ érigés sur une parcelle de 5'000 m². Suite à la visite des lieux par M. N_____, Mme H_____ indique lui avoir fait parvenir à titre comparatif des annonces concernant plusieurs biens immobiliers à vendre dans la même région. Elle relève pour le surplus que M. N_____ n'a pas procédé à une nouvelle expertise mais s'est limité à expliquer les divergences entre l'approche et les données retenues par A_____ SA et sa propre méthode (sic). Elle critique le fait que M. N_____ se soit fondé sur une valeur intrinsèque et n'ait pas pris en considération la valeur du marché, estimant pour terminer que les deux expertises ne peuvent être comparées faute de concerner les mêmes objets.

E N D R O I T 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 ; ATF non publiés 7B.163/2005 du 19 décembre 2005 consid. 1 et 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3).

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à la Commission 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 non publiés 7B.79/2004 précité consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

En tant que poursuivie, la requérante a qualité pour solliciter une nouvelle expertise.

Sa demande est donc recevable. 2. 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 Commission 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

- 7 - l'autre, la Commission 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, 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'une 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 Commission 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. 3. En l'espèce et à titre préliminaire, il n'appartient pas à la Commission de céans de revenir sur les conditions dans lesquelles la première expertise s'est déroulée, la plainte déposée à ce sujet ayant été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 10 décembre 2009.

Cela étant, bien que le premier expert ait été mandaté afin d'estimer la valeur de réalisation des parcelles nos 3xxx, 3xxx et 4xxx, il n'empêche qu'il a soigneusement distingué chacune des parcelles, tant au niveau du prix du terrain proprement dit que de celui des constructions y étant rattachées, pour estimer la totalité de ce bien immobilier à un prix de 11'360'000 fr., comprenant la parcelle n° 3xxx estimée à 6'110'000 fr.

De son côté, le second expert est arrivé à une valeur de réalisation de 5'900'000 fr. pour cette parcelle.

La Commission de céans constate que le principal point de divergence entre les deux experts est que le premier a retenu dans son estimation une somme de 436'800 fr., relative à divers frais financiers, taxes et honoraires, qui n'ont pas lieu d'être, puisque de tels frais sont à la charge de l'acquéreur. Ainsi, proportionnellement, c'est une somme de 235'000 fr. (436'800 x 6'110'000 ./ 11'360'000) qui a été ajoutée à tort par le premier expert sur la valeur de la parcelle n° 3xxx.

Ainsi, en retranchant la somme de 235'000 fr. de 6'110'000 fr., le premier expert a estimé la valeur de ce bien 5'875'000 fr., soit une valeur de réalisation quasi similaire avec la seconde expertise, même si la méthode de calcul des deux experts a parfois divergé.

Ainsi, la Commission de céans a aucune raison de s'écarter de l'avis des deux experts et retiendra une valeur de réalisation arrondie à 5'900'000 fr. 4. Le second expert a fixé ses honoraires à 2'000 fr. Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, le coût de cette dernière restera à sa charge (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI). La note d'honoraires étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par le requérant, le Service financier du Palais de justice sera invité à lui restituer le solde de cette avance, soit 1'500 fr. (3'500 fr. - 2'000 fr.).

* * * * *

- 9 -

PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÈGE EN TENSION : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 20 juillet 2009 par Mme H_____ dans le cadre des poursuites formant la série no 08 xxxx06 F. Au fond : 1. Fixe à 5'900'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3xxx, sise chemin X_____ xx, commune de G_____. 2. Fixe à 2'000 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. N_____. 3. Invite le Service financier du Palais de justice à verser 2'000 fr. à M. N_____ et à restituer 1'500 fr. à Mme H_____.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M. Didier BROSSET, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN

Philippe GUNTZ Greffière :

Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.