

GE_GERICHTE DCSO/554/2023 vom 15. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_554_2023

FR: GE_GERICHTE DCSO/554/2023 du 15 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE DCSO/554/2023 del 15 dicembre 2023

Regeste

Résumé: Recours au Tribunal fédéral formé le 11.01.2024 par le requérant (5A_21/2024).

Erwägungen

E. 1

ORFI qui renvoie à l'art. 9 al. 1 ORFI). Dans tous ces cas, l'Office peut s'adjoindre un ou des experts pour procéder à l'estimation (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 29 ad art. 97 LP et n° 174 ad art. 140 LP; FOËX, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 155 LP).

E. 2.1

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier, par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI,

- 5/7 -

A/429/2023-CS chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert. Le droit à une deuxième évaluation par un expert vaut également pour l'estimation révisée après l'épuration des charges au sens de l'art. 140 al. 3 LP (GILLIERON, op. cit., n° 17 ad art. 155 LP).

E. 2.2

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi, a requis de la Chambre de surveillance, 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 par ordonnance du 10 février 2023. La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable également à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 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. L'estimation du bien saisi 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 des 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 (art. 143b al. 1 LP). 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. Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser. Un calcul fondé sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque apparaît plus approprié pour un immeuble de rente composé de logements et de commerces mis en location; la méthode dite "hédoniste", fondée sur un faisceau de paramètres tirés de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est plus adaptée à des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire; selon la jurisprudence, il n'est toutefois pas arbitraire d'utiliser la première méthode pour une maison individuelle (ATF 134 III 42 consid. 4; ATF 120 III 79 consid. 3 = JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018, 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; GILLIÉRON, op. cit., n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, éd. 2010, n° 2 ad art. 97 LP). 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, pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux

- 6/7 -

A/429/2023-CS des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes (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, op. cit., n° 10 ad art. 9 ORFI). 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).

E. 3.2

En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux rapports ont été établis par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Ils comportent tous les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire. Aucun des deux experts n'a fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain et ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés, d'ailleurs similaires. Ils ont retenu des valeurs au m³ de bâtiments très proches. Les divergences entre les deux estimations résident essentiellement dans un décompte des volumes des bâtiments et une valeur du terrain au m² sensiblement différents. Le premier expert a par ailleurs intégré un volume de 100 m³ dans la rubrique "habitation" pour la parcelle 1_____, alors que le second expert l'a considéré comme "garage intégré". Les moindres volumes retenus par le second expert étant compensés par un prix au m² des terrains plus élevé, les expertises parviennent à des résultats similaires pour la parcelle 1_____ et différents de 200'000 fr. pour la parcelle 2_____. Aucun des experts ne justifiant vraiment le prix unitaire du terrain retenu, ni n'expliquant la divergence de calcul des volumes bâtis, la Chambre de surveillance n'a aucune raison de privilégier une expertise par rapport à l'autre et retiendra une moyenne des montants auxquels les experts sont parvenus. La parcelle 1_____ sera ainsi estimée au chiffre arrondi de 3'350'000 fr. et la parcelle 2_____ au chiffre arrondi de 1'860'000 fr.

E. 4

Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'800 fr. 20, montant qui 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, son coût sera mis à sa charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensé à due concurrence avec l'avance de 3'000 fr. qu'il a versée. Le solde en 199 fr. 80 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/429/2023-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la requête en nouvelle expertise du 7 février 2023 de A_____. Au fond : Arrête l'estimation des parcelles 1_____ et 2_____ de la Commune de C_____ à réaliser dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____ à, respectivement, 3'350'000 fr. et 1'860'000 fr. Arrête à 2'800 fr. 20 les frais et honoraires de l'expert E_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ledit montant sur l'avance de frais de 3'000 fr. versée par A_____. Ordonne la restitution à ce dernier du solde d'avance de frais de 199 fr. 80. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

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.