

GE_GERICHTE DCSO/577/2023 vom 21. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_577_2023

FR: GE_GERICHTE DCSO/577/2023 du 21 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE DCSO/577/2023 del 21 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 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; 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, les débiteurs poursuivis, par ailleurs propriétaires des immeubles constitués en gage, 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. Ils ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

E. 2.1

En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. 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).

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 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 (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 (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 même que, sur demande de nouvelle expertise, la Chambre de surveillance s'en

A/3643/2022-CS remettent 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 conduite 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, op. cit., 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).

E. 2.2

En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent toutes les deux une présentation détaillée des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire.

Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts, lesquels ont appliqué la même méthode d'estimation, dite de la "valeur résiduelle", qui tient compte du fait que les terrains pourront être valorisés par une promotion immobilière, pour laquelle une autorisation de construire a été sollicitée, conformément à la zone de construction, en optimisant les droits à bâtir.

La valeur totale des trois terrains selon la seconde expertise est de 10'244'519 fr. contre 9'403'166 fr. pour le premier expert, soit une différence inférieure à 10%.

La divergence entre les deux expertises tient à la prise compte, par le second expert, d'éléments nouveaux apportés par l'étude du dossier relatif à la requête d'autorisation de construire, de sorte que la seconde expertise apparaît plus pertinente puisqu'elle reflète une situation actualisée.

Le second expert s'est par ailleurs référé à une norme SIA pour calculer le coût au m³ de la construction, contrairement au premier expert, qui n'a pas explicité les bases de son calcul à cet égard.

Il convient donc de privilégier le résultat de l'expertise judiciaire et de retenir une valeur totale des trois parcelles de 10'244'519 fr.

Les requérants considèrent que cette estimation est trop basse mais ne formulent 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. Ils se limitent à se référer à des évaluations privées, obtenues à leur demande, qui n'offrent pas les mêmes garanties d'indépendance qu'une expertise judiciaire, sans aucune motivation, étant précisé que l'une d'elles est un simple courrier d'une page. Or, il convient de

A/3643/2022-CS rappeler 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 des parcelles sera donc fixée à 7'690'950 fr. pour la parcelle n° 3_____, 752'100 fr. pour la parcelle n° 1_____ et 1'801'450 fr. pour la parcelle n° 2_____, ainsi qu'il résulte de l'expertise F_____.

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'800 fr. 20 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 17 mars 2023 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), et sera compensé à due concurrence avec l'avance de 3'000 fr. qu'ils ont versée. Le solde en 199 fr. 80 sera restitué aux requérants.

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). * * * * *

- 7/8 -

A/3643/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevable la requête en nouvelle expertise formée le 25 octobre 2022 par A_____ SA et B_____. Au fond : Arrête à 7'690'950 fr. la valeur de la parcelle n° 3_____ de la Commune de D_____. Arrête à 752'100 fr. la valeur de la parcelle n° 1_____ de la Commune de D_____. Arrête à 1'801'450 fr. la valeur de la parcelle n° 2_____ de la Commune de D_____. Fixe à 2'800 fr. 20 les frais de la nouvelle expertise invite l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à verser ledit montant à l'expert F_____. Met ces frais à la charge de A_____ SA et B_____ et les compense à due concurrence avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ SA et B_____ le solde de l'avance de frais en 199 fr. 80. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

La greffière :

Patrick CHENAUX Véronique AMAUDRY-PISCETTA

- 8/8 -

A/3643/2022-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.