

# **GE\_GERICHTE DCSO/679/2018 vom 13. Dezember 2018**

GE Cour de justice, 2018-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_679\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_679_2018)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/679/2018 du 13 décembre 2018

IT: GE\_GERICHTE DCSO/679/2018 del 13 dicembre 2018

## **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, la débitrice poursuivie, par ailleurs copropriétaire du bien immobilier constitué en gage, 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. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 11 juillet 2018. 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). Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable 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 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. 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; GILLIÉRON, op. cit., n. 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, éd. 2010, n. 2 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 céans 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 céans ne peut trancher pour un moyen terme entre les deux

- 6/8 -

A/2068/2018-CS 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). Cependant, la Chambre de surveillance doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte, le cas échéant, des considérations retenues par les experts; elle doit également indiquer les motifs pour lesquels elle retient l'avis de l'un plutôt que de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts commis.

### 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 du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photographies ont été annexées au second rapport, la débitrice poursuivie s'étant opposée à ce que le premier expert prenne des clichés du bien pour des raisons de confidentialité. La différence – de 1.7 % – entre les deux estimations s'explique par la divergence des experts sur la surface du terrain valorisable (2'100 m<sup>2</sup> pour le premier, 2'470 m<sup>2</sup> pour le second), sur le nombre de m<sup>3</sup> pour l'habitation (2'800 m<sup>3</sup> pour le premier, 2'850 m<sup>3</sup> pour le second), ainsi que sur l'estimation des aménagements extérieurs et de la piscine (450'000 fr. + 150'000 fr. pour le premier, 165'040 fr. + 50'000 fr. pour le second). En outre, le second expert a tenu compte d'une diminution de valeur de 142'000 fr., correspondant à la part des travaux n'apportant aucune plus-value à l'objet, sur un coût minimal de 710'000 fr. afin de réhabiliter la construction. Il s'agit là de questions d'appréciation auxquelles les experts ont répondu selon leurs connaissances du marché et leur jugement personnel sans que l'on puisse considérer que l'une ou l'autre des positions retenues serait exacte et l'autre erronée. A cet égard, les experts ont tous deux retenu que la villa nécessitait des travaux de rénovation conséquents, de sorte que le budget de 710'000 fr. arrêté par le second expert ne paraît pas déraisonnable. Les évaluations privées produites par la débitrice, établies en 2013 et 2015, ne permettent pas de retenir une autre valeur vénale. Tant H\_\_\_\_\_ que I\_\_\_\_\_ se sont référés au prix du marché immobilier de l'époque et aux transactions récentes réalisées dans le secteur. Or, les experts commis par l'Office et la Chambre de céans ont décidé de privilégier la valeur intrinsèque (ou valeur nette de remplacement) pour estimer la valeur de la parcelle litigieuse, le second expert ayant souligné que la demande était peu soutenue pour le "pris" et la région. Au demeurant, I\_\_\_\_\_ avait déjà observé, en février 2015, que le marché immobilier résidentiel connaissait une phase de ralentissement et qu'il n'était pas certain qu'il se maintienne aussi haut à moyen terme. Dans ce contexte, le fait que la parcelle

- 7/8 -

A/2068/2018-CS constituée en gage – dont la valeur était de 3'000'000 fr. en 1994 – ait subi une dévaluation sensible en l'espace de quelques années n'a donc rien d'inusité. A cet égard, il n'est pas inutile de 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. Au vu des éléments susmentionnés, la Chambre de surveillance estimera la valeur du bien mis en gage en procédant à une moyenne des valeurs retenues par les deux expertises. La valeur vénale présumée (montant arrondi) sera donc arrêtée à 5'750'000 fr. [(5'797'000 fr. + 5'700'000 fr.) / 2 = 5'748'500 fr.].

### E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'315 fr. 55, TVA incluse, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 8 octobre 2018 peut donc être approuvée. La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice, son coût sera mis à la charge de cette dernière (art. 9 al. 2 ORFI) et compensée, à due concurrence, avec l'avance de 1'800 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Elle sera condamnée à verser le solde de 515 fr. 55 à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. La procédure 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).

\* \* \* \* \*

- 8/8 -

A/2068/2018-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la parcelle 3 \_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_, sise à la route 4\_\_\_\_\_, formée le 15 juin 2018 par A\_\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_. Au fond : Fixe à 5'750'000 fr. la valeur d'estimation de cette parcelle. Fixe à 2'315 fr. 55 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 les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser la somme de 515 fr. 55 à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Siégeant : Monsieur Patrick, CHENAUX, président; Mesdames Pauline ERARD et Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière. Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique PISCETTA

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.