

GE_GERICHTE DCSO/711/2017 vom 26. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_711_2017

FR: GE_GERICHTE DCSO/711/2017 du 26 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE DCSO/711/2017 del 26 dicembre 2017

Erwägungen

E. 18

pièces, A_____ a persisté dans les conclusions de sa requête, concluant subsidiairement à ce que la valeur de l'immeuble faisant l'objet du gage soit estimée à 4'800'000 fr.

Selon lui, les évaluations des premier et second experts étaient totalement contraires à la réalité du marché, laquelle pouvait être déduite des éléments suivants : - Un immeuble voisin et similaire, sis I_____ à C_____, avait été vendu le 1er février 2017 au prix de 4'100'000 fr.; - Un autre immeuble voisin et similaire était en vente pour un prix de 4'100'000 fr.; - Un appartement sans confort situé dans un immeuble proche avait été loué pour un loyer mensuel de 6'000 fr. et affecté à un usage de bureaux; - Une tierce personne avait manifesté en février 2017 son intérêt pour louer la partie commerciale de l'immeuble faisant l'objet du gage pour un loyer mensuel de 5'000 fr.; - Les agences immobilières sérieuses et renommées auxquelles A_____ s'était adressé afin de vendre son bien avaient dans un premier temps voulu le proposer à la vente pour un montant de 5'300'000 fr., avant de réduire cette somme à 4'800'000 fr. à la demande du poursuivi; - En janvier 2008, l'associé d'une banque privée genevoise avait acquis un immeuble voisin et similaire, mais nécessitant d'importantes rénovations, pour un prix de 6'500'000 fr.

- 6/11 -

A/1225/2017-CS A_____ a par ailleurs soutenu, sans produire aucune autorisation à cet égard, que l'utilisation du premier étage pour des bureaux avait été ratifiée par l'administration cantonale. e. La cause a été gardée à juger le 3 octobre 2017, ce dont les parties ont été informées par avis du même jour.

EN DROIT 1. 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).

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, par ailleurs propriétaire de l'immeuble constitué en gage, 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 partant recevable. 2. 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;

GILLIÉRON, 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. La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (DE GOTTRAU, in Commentaire romand LP, 2005, n. 6 et 8 ad art. 97 LP; FOËX, op. cit., n. 16 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

- 7/11 -

A/1225/2017-CS 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_200/2017 du 27 octobre 2017 consid. 2.2; 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, édition 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 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.

2.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les première et seconde 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. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées au premier rapport d'expertise, le second expert ayant pour sa part confirmé l'exactitude des éléments objectifs pris en considération par le premier expert.

Les experts ont appliqué des méthodes partiellement différentes. Le premier expert s'est ainsi principalement fondé sur la valeur de rendement de l'immeuble, ce qui l'a conduit à évaluer l'état locatif annuel et les charges, alors que le second a mis au premier plan la valeur de marché des deux parties – distinctes selon l'activité pouvant y être conduite – de l'immeuble, évaluée sur la base de transactions concrètes, puis a vérifié la conformité du résultat, pour la partie commerciale, avec le calcul de la valeur de rendement. Tous deux ont

par ailleurs procédé à un calcul de la valeur intrinsèque, en retenant, sur la base de leur
- 8/11 -

A/1225/2017-CS expérience, des valeurs de référence identiques (pour le prix du terrain) ou similaires (pour le prix du bâtiment).

Nonobstant ces différences méthodologiques, les premier et second experts aboutissent à un résultat similaire, puisque l'écart séparant la première évaluation de la seconde n'est que de 10%. Cette convergence d'analyse de deux experts qualifiés conduit à écarter les évaluations nettement plus élevées proposées par le débiteur poursuivi sur base d'éléments dont la pertinence n'est pas établie. C'est ainsi notamment que l'évaluation de l'expert de 2008, qui s'est fondé sur les facteurs de l'époque, retenant notamment un prix du bâtiment par m³ très supérieur aux premier et second experts, doit être écartée. Il en va de même des diverses transactions auxquelles se réfère le poursuivi, que ce soit en raison de leur date ou du fait que l'on ignore les caractéristiques exactes de leur objet ou les éventuels motifs particuliers les ayant entourées. Comme l'a relevé le second expert (rapport d'expertise du 15 septembre 2017, page 5), la principale transaction invoquée par le poursuivi concerne un immeuble de rendement abritant six appartements, ce qui fait obstacle à toute comparaison avec l'objet expertisé. Les pièces produites par le poursuivi relatives à des prix offerts – et non à des transactions effectives – ne peuvent de même être pris en considération dès lors qu'elles ne préjugent en rien du prix que serait prêt à payer un éventuel acheteur ou locataire. Il paraît certes ressortir d'un courriel non signé produit par le poursuivi qu'une tierce personne serait intéressée à louer la partie commerciale de l'immeuble faisant l'objet du gage pour un prix substantiellement supérieur à celui admis par les premier et second experts; cependant, outre le fait que l'on ignore dans quel contexte ce courriel a été adressé au poursuivi, il ne peut être déduit de cette simple déclaration d'intérêt qu'un bail aurait effectivement pu être conclu pour un tel loyer.

C'est également à tort que le poursuivi s'en prend au choix des premier et second experts, fondé sur la réglementation applicable à la zone de construction dans laquelle se trouve l'immeuble expertisé, de retenir que les locaux du premier étage devaient être affectés à un usage d'habitation et non administratif ou commercial. En l'absence de toute décision dérogatoire entrée en force, les experts ne pouvaient en effet s'abstenir de tenir compte des normes de droit public définissant les possibilités d'usage du bien-fonds (arrêt du Tribunal fédéral 5A_200/2017 du 27 octobre 2017 consid. 2.3; NAEGELI/WENGER, L'estimation immobilière, 1997, pp. 4 et 206/207).

En définitive, la Chambre de céans retiendra l'évaluation du second expert et fixera dès lors à 2'475'000 l'estimation de l'immeuble faisant l'objet du gage. Outre le fait que cette évaluation est plus récente, et qu'elle est donc censée mieux refléter l'état actuel du marché que celle du premier expert, plus ancienne, le second expert a en effet pris soin de confirmer son appréciation par l'utilisation

- 9/11 -

A/1225/2017-CS aux fins de validation d'autres méthodes, lesquelles ont donné des résultats similaires voire identiques.

Il n'y a pas lieu de réduire le montant de l'estimation pour tenir compte du fait, relevé par l'Office dans ses observations, que les immeubles vendus aux enchères forcées sont généralement adjugés pour un montant inférieur, parfois de manière importante, à celui de

leur estimation. Comme relevé ci-dessus, en effet, l'estimation doit refléter la valeur vénale présumée de l'immeuble, laquelle devrait, dans une logique économique et si toutes les conditions étaient idéales, correspondre au produit prévisible de la vente. Il ne s'agit toutefois que d'orienter les enchérisseurs, et non de préjuger du prix pour lequel le bien-fonds sera adjugé, sachant que, dans la pratique, de nombreux facteurs (mesures de publicité, conditions de visite du bien, brièveté des délais, difficulté à assurer un financement, nombre d'enchérisseurs, etc.) sont susceptibles d'avoir une influence sur le produit d'une vente aux enchères forcées. La question de savoir si c'est à juste titre ou non que les autorités fiscales se fondent sur le montant de l'estimation pour déterminer le montant dû par l'adjudicataire au titre des droits d'enregistrement échappe pour le surplus au domaine du droit de l'exécution forcée. 3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'836 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 15 septembre 2017 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût restera à la charge de ce dernier (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), étant précisé qu'il a d'ores et déjà procédé à une avance de 1'850 fr., dont le solde de 14 fr. lui sera dès lors restitué.

* * * * *

- 10/11 -

A/1225/2017-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ formée le 31 mars 2017 par A_____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 15 xxxx40 X. Au fond : Fixe à 2'475'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n° 1_____ de la commune de C_____. Fixe à 1'836 fr. TTC les frais de la nouvelle expertise effectuée par H_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____, qui les a avancés à hauteur de 1'850 fr. Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 14 fr. à A_____. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Sylvie SCHNEWLIN

- 11/11 -

A/1225/2017-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.