

GE_GERICHTE DCSO/77/2022 vom 10. Mai 2021

GE Cour de justice, 2021-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_77_2022

FR: GE_GERICHTE DCSO/77/2022 du 10 mai 2021

IT: GE_GERICHTE DCSO/77/2022 del 10 maggio 2021

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 9 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.

E. 1.2

En l'espèce, la demande de nouvelle expertise formée le 10 mai 2021, l'a été en temps utile. La poursuivante s'est en outre acquittée dans le délai imparti de l'avance de frais requise.

La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

E. 2

2.1.1 Dans la poursuite en réalisation de gage, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur, l'office demande un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser et il ordonne l'estimation de celui-ci (art. 99 al. 1 et 9 al. 1 ORFI). Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente (art. 20 ORFI), l'office la communique au créancier qui requiert la vente, ainsi qu'au débiteur et au tiers propriétaire, en y joignant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts (art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI).

- 5/7 -

A/3644/2020-CS

2.1.2 Selon l'art. 9 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 vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors 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 (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1). 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 (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3 et les références). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4; 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).

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 remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que celui-ci soit dûment motivé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1). Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b). En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de surveillance 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).

E. 2.2

En l'espèce, la Chambre de céans constate qu'à l'instar du premier expert, le second expert a fondé son estimation sur les éléments objectifs nécessaires et une visite des lieux, lors de laquelle il a pris plusieurs photos. Il ressort de son rapport du 30 juillet 2021 que, de manière générale, ses constatations relatives à l'emplacement de l'immeuble, à l'état du bâtiment et des parts de copropriété par étages concordent avec celles du premier expert.

La différence entre les valeurs d'estimation qu'ils retiennent tient à l'approche différente qu'ils ont adoptée. En effet, alors que le premier expert a commencé par évaluer la valeur intrinsèque de l'immeuble de base pour ensuite, par proportionnalité, calculer celle des parts de copropriété devant être estimées, le second, tout en tenant compte des particularités (emplacement, proximité de la ville, des transports et des commodités, qualité de la construction, état d'entretien, etc.) de l'immeuble de base, a directement estimé, faisant appel à son expérience,

- 6/7 -

A/3644/2020-CS le prix au mètre carré des parts de copropriété appartenant aux poursuivis. Bien que ces deux méthodes puissent entrer en considération, la Chambre de surveillance donnera en l'espèce sa préférence à celle privilégiée par le second expert. S'agissant d'un bien dont on peut penser qu'il sera acquis par une personne souhaitant l'affecter à son usage personnel, en effet, un résultat fondé sur la valeur concrète pouvant lui être attribuée par un acheteur potentiel après une visite paraît mieux à même de refléter sa valeur vénale. La valeur retenue par le second expert est du reste plus proche de celle de l'estimation effectuée au moyen de l'outil d'évaluation en ligne utilisé par le créancier-gagiste.

La valeur de l'immeuble n° 1 _____ sera ainsi arrêtée à 3'510'000 fr. et celle de l'immeuble n° 2 _____ à 175'000 fr.

E. 3

Les honoraires du second expert s'élèvent à 2'500 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. La note d'honoraires du 30 juillet 2021 peut donc être approuvée. Elle correspond à l'avance de frais que la requérante a versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

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). * * * * *

A/3644/2020-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise des parcelles nos 1_____ et 2_____, commune de F_____, formée le 10 mai 2021 par A_____ AG. Au fond : Fixe à 3'510'000 fr. l'estimation de l'immeuble n° 1_____, Commune de F_____. Fixe à 175'000 fr. l'estimation de l'immeuble n° 2_____, Commune de F_____. Fixe à 2'500 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par E_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant. Met ces frais à la charge de A_____ AG et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Patrick CHENAUX et Jean REYMOND, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Christel HENZELIN

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.