

GE_GERICHTE DCSO/93/2015 vom 5. August 2014

GE Cour de justice, 2014-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_93_2015

FR: GE_GERICHTE DCSO/93/2015 du 5 août 2014

IT: GE_GERICHTE DCSO/93/2015 del 5 agosto 2014

Erwägungen

E. 1.1

Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, et en application de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis, cela à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 99 al. 1 ORFI; arrêt du Tribunal fédéral 5A_854/2010 du 3 mai 2011, consid. 3.2; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, in CR-LP, n. 17 ad art. 155 LP).

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.

Cela étant, en application de l'art. 9 al. 2 ORFI et dans le délai de plainte contre une saisie (art. 17 al. 2 LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 99 al. 2 ORFI; FOËX, op. cit., n. 19 ad art. 155 LP). Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêt du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005, consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la poursuivie a requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation

- 5/8 -

A/3402/2014-CS de la valeur vénale du bien immobilier gagé soit effectuée par un expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 11 novembre 2014 faisant suite à sa requête.

Cette demande de nouvelle expertise est dès lors recevable.

E. 2.1

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 CR-LP, 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 révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de 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. 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, 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 surveillance, s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que cet avis soit dûment motivé. 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; 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

Dans le cas d'espèce, il y a lieu de constater que les deux experts officiels, l'un mandaté par l'Office et le second par la Chambre de céans, prima facie de compétence égale, ont abouti à un résultat relativement similaire puisque l'écart séparant les valeurs d'estimation qu'ils ont retenues n'est que d'environ 2.2%. L'expertise privée réalisée par D_____ SA, dont les compétences ne sont pas connues de la Chambre de surveillance, aboutit en revanche à un résultat supérieur d'environ 13,6% à la plus élevée des deux estimations résultant des expertises

- 6/8 -

A/3402/2014-CS ordonnées par les autorités de poursuite, soit l'expertise B_____ : il en résulte que ses conclusions ne pourront servir de fondement à l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble mais tout au plus être prises en considération à titre indicatif dans le cadre de l'examen des expertises P_____ et B_____.

Comme le relève à cet égard la poursuivie, ces expertises se distinguent notamment par la valeur attribuée au terrain, soit 1'500 fr. par m² pour l'expertise P_____ et 1'600 fr. par m² pour l'expertise B_____. La Chambre de céans se ralliera à cet égard à l'expertise B_____, dans la mesure où d'une part elle est plus récente que l'expertise P_____, l'expert étant ainsi mieux à même de tenir compte des fluctuations des prix de l'immobilier, et où d'autre part elle est plus proche du chiffre retenu par D_____ SA, quand bien même ce dernier, fondé apparemment sur des offres et des transactions observées sur le marché de gré à gré, ne peut être sans autre transposé à l'estimation d'une valeur vénale dans le cadre d'une réalisation forcée.

La Chambre de surveillance retiendra également l'expertise B_____ pour ce qui est de la valeur des constructions, l'appréciation de l'expert à cet égard se rapprochant, notamment s'agissant du taux de vétusté, de celle de D_____ SA.

La valeur d'estimation de l'immeuble sera donc fixée à 10'940'000 fr., ainsi qu'il résulte de l'expertise B_____.

E. 3

Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'650 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 30 décembre 2014 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI), étant précisé qu'elle en a d'ores et déjà fait l'avance. * * * * *

- 7/8 -

A/3402/2014-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 7 novembre 2014 par Mme K_____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier no 13 xxxx34 N. Au fond : Fixe à 10'940'000 fr. la valeur de réalisation estimée de la parcelle n° xx23 feuille x5 de la commune de Z_____. Fixe à 1'650 fr. les frais de la nouvelle expertise établie par M. B_____. Met ces frais à la charge de Mme K_____ et les compense avec l'avance de même montant qu'elle a fournie. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président : Patrick CHENAUX

La greffière : Véronique PISCETTA

- 8/8 -

A/3402/2014-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.