

L'expertise d'un immeuble et les lois publiques cantonales

Auteur : Célian Hirsch

Date : 21 décembre 2017

[TF, 27.10.2017, 5A_200/2017*](#)

L'office des poursuites doit tenir compte des normes de droit public cantonales lors de l'estimation de la valeur d'un immeuble à réaliser.

Faits

Un poursuivi est propriétaire de **deux appartements** en PPE. L'Office des poursuites de Genève mandate un architecte pour **estimer la valeur** de ceux-ci. L'expert estime leur valeur de réalisation à CHF 1'250'000.- respectivement CHF 1'500'000.- **en tenant compte notamment du contrôle des prix exercé par l'Etat.**

Le poursuivi requiert une **nouvelle expertise** des appartements en affirmant que les valeurs retenues dans la première expertise sont trop basses. Un deuxième expert estime alors la valeur des deux appartements à CHF 1'930'000.- respectivement CHF 2'315'000.-.

La Chambre de surveillance fixe la valeur de réalisation des deux appartements selon l'estimation effectuée par le second expert en considérant que **les dispositions cantonales qui limitent le prix de vente n'ont pas d'effet sur l'exécution forcée** en vertu du principe de la primauté du droit fédéral.

Le poursuivi exerce un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral lequel est amené à préciser la relation entre la valeur d'estimation, le prix d'adjudication minimum et les normes de droit public cantonal.

Droit

L'[art. 126 al. 1 LP](#) prévoit que **l'objet à réaliser est adjudgé** après trois criées **au plus offrant**, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant. Cette norme s'applique également pour la réalisation des immeubles ([art. 142a LP](#)). L'adjudication a ainsi lieu même si l'offre du plus offrant est inférieure à la valeur d'estimation.

L'[art. 9 ORFI](#) précise que **l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble** et de ses accessoires. L'estimation ne doit ainsi pas être la plus élevée possible. Elle ne préjuge d'ailleurs en rien le prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères.

Le Tribunal fédéral critique le raisonnement retenu par **l'instance cantonale**, laquelle s'est demandée **si l'art. 5** de la loi genevoise générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 ([LGZD](#)), norme qui prescrit un contrôle étatique sur tout type d'aliénation d'un immeuble soumis à cette loi, **avait un effet sur l'exécution forcée**. L'instance cantonale a retenu que tel n'était pas le cas en raison de la primauté du droit fédéral.

La question à résoudre est plutôt de **savoir si l'office des poursuites doit tenir compte des normes de droit public cantonales lors de l'estimation de l'immeuble à réaliser**, et non lors de la réalisation. Le Tribunal fédéral précise que **l'estimation doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication**, notamment les normes de droit public qui

définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser. L'Office **doit ainsi prendre en considération les restrictions de droit public cantonal, notamment quant à l'interdiction de démolir ou de modifier la structure du bâtiment.**

En l'espèce, **l'instance cantonale a violé son pouvoir d'appréciation en retenant l'estimation fondée sur un prix de transaction libre.** Toutefois, le Tribunal fédéral rejette le recours par substitution de motifs puisqu'une nouvelle estimation serait inférieure à celle du second expert.