



POUVOIR JUDICIAIRE

A/369/2023-CS

DCSO/472/23

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU VENDREDI 3 NOVEMBRE 2023

Demande de nouvelle expertise (A/369/2023-CS) formée en date du 1er février 2023 par l'**Hoirie de feu A_____**, soit pour elle **B_____**, **C_____**, **D_____** et **E_____**.

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du **13 novembre 2023**
à :

- **Hoirie de feu A_____**, soit pour elle **B_____**,
C_____, **D_____** et **E_____**

Repr. par M. B_____

_____.

- **F_____** et **G_____**

c/o Me TUNIK Daniel

Lenz & Staehelin

Route de Chêne 30

Case postale 615

1211 Genève 6.

- **Office cantonal des poursuites.**

Attendu, **EN FAIT**, que l'hoirie de feu A_____, composée de B_____, C_____, D_____ et E_____ (ci-après : l'hoirie), est propriétaire des immeubles immatriculés au Registre foncier sous feuillets n^{os} 1_____, 2_____, 3_____, 4_____, 5_____, 6_____ et 7_____ de la commune de H_____ (GE);

Que ces immeubles ont été saisis dans le cadre de la saisie, série n° 8_____, à laquelle participe notamment la poursuite n° 9_____ conduite contre l'hoirie par F_____ et G_____;

Que, F_____ et G_____ ayant sollicité la vente des actifs saisis, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé à l'estimation de leur valeur, qu'il a arrêtée, se fondant sur un rapport d'expertise, à 1'050'000 fr. pour l'immeuble n° 1_____, à 850'000 fr. pour l'immeuble n° 2_____, à 100'000 fr. pour l'immeuble n° 3_____, à 560'000 fr. pour l'immeuble n° 4_____, à 80'000 fr. pour l'immeuble n° 5_____, à 171'000 fr. pour l'immeuble n° 6_____ et à 440'000 fr. pour l'immeuble n° 7_____;

Que, par lettre adressée le 1^{er} février 2023 à la Chambre de surveillance, l'hoirie a demandé à ce qu'il soit procédé à une nouvelle expertise des immeubles saisis, au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI;

Que, par ordonnance du 10 mars 2023, la Chambre de céans a, notamment, fixé à 3'500 fr. l'avance des frais d'expertise et imparti à l'hoirie [de] A_____ un délai de dix jours pour s'en acquitter, sous peine d'irrecevabilité de sa requête;

Que l'hoirie s'est acquittée en temps utile de ce montant;

Que, par ordonnance du 16 août 2023, la Chambre de céans a fixé une avance de frais complémentaire de 4'000 fr., portant ainsi à 7'500 fr. au total l'avance des frais d'expertise; qu'un délai au 8 septembre 2023 a été imparti à l'hoirie pour s'acquitter de cette avance complémentaire, sous peine d'irrecevabilité de sa requête de nouvelle expertise;

Que, par courrier du 19 août 2023, l'hoirie, alléguant des contacts avec les créanciers saisissants, a sollicité la suspension de la procédure de nouvelle expertise;

Que la Chambre de céans a rejeté cette requête par ordonnance du 25 août 2023, tout en prolongeant au 20 octobre 2023 le délai imparti à l'hoirie pour s'acquitter de l'avance complémentaire fixée par ordonnance du 16 août 2023, sous peine d'irrecevabilité de sa requête de nouvelle expertise;

Que l'hoirie n'a pas versé le montant de 4'000 fr. dans le délai ainsi prolongé;

Considérant, **EN DROIT**, que, selon l'art. 9 al. 2 1^{ère} phrase ORFI, l'intéressé sollicitant une seconde expertise d'un immeuble au sens de cette disposition est tenu d'avancer les frais de cette opération;

Que, selon l'art. 86 al. 1 LPA, l'autorité invite la partie en ayant la charge à procéder à une avance destinée à couvrir les frais de la procédure et lui fixe à cet effet un délai suffisant;

Que, si l'avance n'est pas faite dans le délai imparti, la demande doit être déclarée irrecevable (art. 86 al. 2 LPA);

Qu'en l'espèce l'avance des frais d'expertise a été fixée à 7'500 fr. par ordonnances des 10 mars (avance de frais initiale de 3'500 fr.) et 16 août (avance de frais complémentaire de 4'000 fr.) 2023;

Que, nonobstant le délai de paiement de l'avance complémentaire fixé – sous peine d'irrecevabilité de la requête – au 8 septembre 2023 puis prolongé – toujours sous peine d'irrecevabilité de la requête – au 20 octobre 2023, l'hoirie requérante ne s'est acquittée que partiellement de l'avance requise;

Que la requête de seconde expertise doit donc être déclarée irrecevable;

Que la procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP), aucun dépens ne pouvant être alloués (art. 62 al. 2 OELP).

Que le montant de 3'500 fr. versé au titre d'avance des frais d'expertise sera restitué à la requérante.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

Déclare irrecevable la requête de seconde expertise des immeubles immatriculés au Registre foncier sous feuillets n^{os} 1_____, 2_____, 3_____, 4_____, 5_____, 6_____ et 7_____ de la commune de H_____ formée le 1^{er} février 2023 par l'hoirie de feu A_____, composée de B_____, C_____, D_____ et E_____.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à l'hoirie de feu A_____ le montant de 3'500 fr. versé par cette dernière au titre d'avance des frais d'expertise.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Elise CAIRUS

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.