



POUVOIR JUDICIAIRE

A/429/2023-CS

DCSO/554/2023

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2023

Requête de seconde expertise (A/429/2023-CS) formée en date du 7 février 2023 par A_____, représenté par Me Laurent Strawson, avocat.

* * * * *

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

- **A**_____
c/o Me STRAWSON Laurent
Rue De-Beaumont 3
Case postale 24
1211 Genève 12.

 - **B**_____
Service du contentieux

_____ [GE].

 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ est propriétaire des parcelles contiguës 1_____ et 2_____ de la commune de C_____ [GE], sises chemin 3_____ no._____ et no. _____A. Elles sont construites de villas jumelées par le garage, édifiées en 2010.
- b.** Ces biens sont grevés de cédules hypothécaires qui ont été remises en nantissement à la [banque] B_____ (ci-après B_____) afin de garantir le remboursement d'emprunts hypothécaires.
- c.** B_____ a engagé une poursuite en réalisation de gage à l'encontre de A_____ (poursuite n° 4_____) et requis la réalisation du gage.
- d.** Dans le cadre des opérations de réalisation, l'Office cantonal des poursuites a mandaté D_____, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée des immeubles.
- e.** Dans ses rapports datés du 12 janvier 2023 (ci-après expertises 1), accompagnés de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, D_____ (ci-après : le premier expert) estime la valeur intrinsèque de la parcelle 1_____ à 3'366'000 fr. et celle de la parcelle 2_____ à 1'742'000 fr.

Le premier expert retient que les villas ont été construites avec des matériaux d'excellente qualité et que la décoration intérieure est très soignée (notamment sols en parquet, travertin et marbre, plan de travail en granit), sur deux niveaux habitables et un sous-sol intégralement excavé. Les murs extérieurs sont dotés d'une isolation périphérique et les fenêtres comportent un verre isolant. L'énergie est fournie par des sondes géothermiques et la chaleur produite par une pompe à chaleur. Les villas sont en très bon état d'entretien. Elles se situent en retrait de la route 5_____, dans une zone résidentielle et un bel environnement, à proximité du village de C_____, où se trouvent des services, des commerces, des infrastructures et des transports publics. Le centre-ville de Genève se situe à 10 minutes en véhicule privé.

La villa sur la parcelle 1_____ s'étend sur quatre niveaux, soit : un sous-sol avec notamment un hall, une salle de bain, une salle de jeux, une buanderie-chaufferie, une cave, divers dégagements, locaux techniques et réduits; un rez-de-chaussée avec notamment un hall, un wc visiteurs, une cuisine, une salle à manger, une véranda, un séjour avec cheminée; un étage avec notamment trois chambres, un dressing et deux salles de bains; des combles avec un grenier.

La villa sur la parcelle 2_____ s'étend également sur quatre niveaux, soit : un sous-sol avec notamment une douche, une cave, une chaufferie-buanderie et une salle de jeux; un rez-de-chaussée avec notamment un hall, un wc visiteur, un séjour-salle à manger, une cuisine et une terrasse couverte; un étage avec notamment deux chambres, une salle de bain, une douche; des combles avec un grenier.

Les valeurs suivantes sont retenues par l'expert 1 :

	<u>Parcelle 1</u>		<u>Parcelle 2</u>	
Terrain	838 m ² à 2'000 fr.	1'676'000 fr.	415 m ² à 2'000 fr.	830'000 fr.
Habitation	1400 m ³ à 1'100 fr.	1'540'000 fr.	700 m ³ à 1'100 fr.	770'000 fr.
Véranda	100 m ³ à 800 fr.	80'000 fr.		
Terrasse			50 m ³ à 800 fr.	32'000 fr.
Garage			150 m ³ à 400 fr.	60'000 fr.
IUS	0,25		0,33	
Extérieurs		70'000 fr.		50'000 fr.
TOTAUX		3'366'000 fr.		1'742'000 fr.

Dans son évaluation, le premier expert ne détermine que la valeur intrinsèque des parcelles, estimant les valeurs de rendement et de gage non pertinentes. Il précise que le prix unitaire au m² et au m³ est calculé en tenant compte du taux de vétusté.

f. L'Office a communiqué par plis recommandés du 27 janvier 2023 les conclusions de ce rapport d'expertise au débiteur et à la créancière, en précisant qu'il retenait ces valeurs.

B. a. Par courrier déposé le 7 février 2023 au Greffe universel du Pouvoir judiciaire, A_____ a demandé que la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance) ordonne une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. En effet, les expertises obtenues par l'Office étaient très inférieures aux résultats de deux expertises privées en sa possession.

b. Par ordonnance du 10 février 2023, la Chambre de surveillance a imparti au requérant en nouvelle expertise, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et désigné E_____, architecte, en qualité d'expert pour estimer la valeur des biens à réaliser.

c. L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti par A_____.

d. Le 16 mai 2023, E_____ (ci-après le second expert) a déposé ses rapports d'expertises (ci-après expertises 2), datés du 11 mai 2023, à la Chambre de surveillance. Ceux-ci ont été adressés au requérant le 17 mai 2023.

Les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le second expert a fondé son appréciation sont similaires à celles retenues par le premier expert. Son rapport est accompagné de photographies, d'extraits cadastraux et fonciers ainsi que des plans. Il parvient à des conclusions semblables en termes de qualité de la construction, de matériaux, d'entretien et de situation. Il souligne que les parcelles sont sans vue et les possibilités de stationnement limitées. En revanche, la zone ne subit aucune nuisance et l'orientation est bonne. Le type de bien correspond à une demande soutenue sur le marché.

Le second expert a procédé à l'estimation suivante de la valeur intrinsèque des biens :

	<u>Parcelle 1</u>		<u>Parcelle 2</u>	
Terrain	838 m ² à 2'640 fr.	2'212'320 fr.	415 m ² à 2'640 fr.	1'095'600 fr.
Habitation	1050 m ³ à 1'140 fr.	1'197'000 fr.	650 m ³ à 1'140 fr.	741'000 fr.
Véranda	95 m ³ à 1'140 fr.	108'300 fr.		
Terrasse			45 m ³ à 950 fr.	42'750 fr.
Garage	100 m ³ à 760 fr.	76'000 fr.	135 m ³ à 430 fr.	58'050 fr.
IUS	0.28		0,36	
Extérieurs		66'600 fr.		29'300 fr.
TOTAUX		3'330'000 fr.		1'970'000 fr.

Il a également procédé, à titre indicatif, à une estimation théorique de la valeur de rendement qui s'élevait à 2'129'780 fr. pour la parcelle 1_____, compte tenu d'un revenu locatif net de 79'654 fr. et d'un taux de capitalisation de 3.74 %, et à 1'369'670 pour la parcelle 2_____, compte tenu d'un revenu locatif net de 51'226 fr. et d'un taux de capitalisation de 3.74 %.

e. Le deuxième expert a accompagné son rapport de sa facture de frais et honoraires de 2'800 fr. 20 TTC.

f. Par courrier du 17 mai 2023, la Chambre de surveillance a fixé aux parties un délai au 31 mai 2023 pour déposer des observations.

g. Aucune détermination n'ayant été déposée dans ce délai, les parties ont été informées par avis du 13 juin 2023 que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. En vertu des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers dans le cadre des opérations de saisie. Il renouvelle si nécessaire l'estimation dans le cadre des opérations de réalisation, à l'issue de l'épuration des charges (art. 140 al. 3 LP, art. 44 ORFI). En cas de poursuite en réalisation de gage, l'estimation de l'immeuble engagé a lieu suite à la réquisition de vente, ce mode particulier de poursuite ne comportant pas d'opérations de saisie (art. 155 al 1 LP qui renvoie à l'art. 91 al. 1 LP et art. 99 al. 1 ORFI qui renvoie à l'art. 9 al. 1 ORFI). Dans tous ces cas, l'Office peut s'adjoindre un ou des experts pour procéder à l'estimation (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 29 ad art. 97 LP et n° 174 ad art. 140 LP; FOËX, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 155 LP).
2. **2.1** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également 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 dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert. Le droit à une deuxième évaluation par un expert vaut également pour l'estimation révisée après l'épuration des charges au sens de l'art. 140 al. 3 LP (GILLIERON, *op. cit.*, n° 17 ad art. 155 LP).

2.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi, a requis de la Chambre de surveillance, 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 par ordonnance du 10 février 2023.

La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

- 3. 3.1** Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable également 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.

L'estimation du bien saisi 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 des enchères; elle donne tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable; elle sert également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré (art. 143b al. 1 LP). 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. 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. Un calcul fondé sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque apparaît plus approprié pour un immeuble de rente composé de logements et de commerces mis en location; la méthode dite "hédoniste", fondée sur un faisceau de paramètres tirés de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est plus adaptée à des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire; selon la jurisprudence, il n'est toutefois pas arbitraire d'utiliser la première méthode pour une maison individuelle (ATF 134 III 42 consid. 4; ATF 120 III 79 consid. 3 = JdT 1996 II 1999; 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; GILLIERON, *op. cit.*, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, éd. 2010, n° 2 ad art. 97 LP).

Il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts. L'autorité de surveillance peut procéder à une moyenne, pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux

des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 2b = JdT 1996 II 1999; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; ZOPFI, *op. cit.*, n° 10 ad art. 9 ORFI).

Si l'autorité de surveillance entend s'écarter d'une expertise, elle doit motiver sa position (ATF 120 III 79 consid. 2c = JdT 1996 II 1999).

3.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux rapports ont été établis par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Ils comportent tous les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire.

Aucun des deux experts n'a fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain et ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés, d'ailleurs similaires. Ils ont retenu des valeurs au m³ de bâtiments très proches.

Les divergences entre les deux estimations résident essentiellement dans un décompte des volumes des bâtiments et une valeur du terrain au m² sensiblement différents. Le premier expert a par ailleurs intégré un volume de 100 m³ dans la rubrique "habitation" pour la parcelle 1_____, alors que le second expert l'a considéré comme "garage intégré". Les moindres volumes retenus par le second expert étant compensés par un prix au m² des terrains plus élevé, les expertises parviennent à des résultats similaires pour la parcelle 1_____ et différents de 200'000 fr. pour la parcelle 2_____.

Aucun des experts ne justifiant vraiment le prix unitaire du terrain retenu, ni n'expliquant la divergence de calcul des volumes bâtis, la Chambre de surveillance n'a aucune raison de privilégier une expertise par rapport à l'autre et retiendra une moyenne des montants auxquels les experts sont parvenus.

La parcelle 1_____ sera ainsi estimée au chiffre arrondi de 3'350'000 fr. et la parcelle 2_____ au chiffre arrondi de 1'860'000 fr.

- 4.** Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'800 fr. 20, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, son coût sera mis à sa charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensé à due concurrence avec l'avance de 3'000 fr. qu'il a versée. Le solde en 199 fr. 80 sera restitué au requérant.

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).

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la requête en nouvelle expertise du 7 février 2023 de A_____.

Au fond :

Arrête l'estimation des parcelles 1_____ et 2_____ de la Commune de C_____ à réaliser dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____ à, respectivement, 3'350'000 fr. et 1'860'000 fr.

Arrête à 2'800 fr. 20 les frais et honoraires de l'expert E_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ledit montant sur l'avance de frais de 3'000 fr. versée par A_____.

Ordonne la restitution à ce dernier du solde d'avance de frais de 199 fr. 80.

Siégeant :

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

Le président :

La greffière :

Patrick CHENAUX

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.