



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3644/2020-CS

DCSO/484/21

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MARDI 14 DECEMBRE 2021

Demandes de nouvelle expertise (A/3644/2020; A/1_____/2020; A/2_____/2020)
formées en date du 9 novembre 2020 par **A_____**, **B_____** et **C_____ SA**.

* * * * *

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

- **A_____**
c/o Me CORMINBOEUF HARARI
Corinne
Rue du Rhône 100
Case postale 3403
1211 Genève 3.
 - **B_____**
c/o Me PIGUET Cyrille
Rue du Grand-Chêne 8
Case postale 5463
1002 Lausanne.
 - **C_____ SA**
c/o Me SEKKIOU Mourad
Rue Rodolphe-Toepffer 8
1206 Genève.
 - **ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**
Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 519
1211 Genève 12.
-

- **BANQUE D_____ (SUISSE) SA**
c/o Me Nicolas CAPT
Cours des Bastions 15
Avocats Sàrl
Case postale 519
1211 Genève 12.

- **LES SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE
(SIG)**
Services partagés, Comptabilité et recouvrement
Chemin du Château-Bloch 2
1219 Le Lignon.

- **VILLE DE GENEVE, TAXE
PROFESSIONNELLE COMMUNALE**
Rue Pierre-Fatio 17
Case postale 3693
1211 Genève 3.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A. a.** La société C_____ SA est propriétaire de la parcelle n° 3_____ de la commune de H_____, située au chemin 4_____ à H_____.

Ce bien est grevé de quatre cédules hypothécaires de rang différent, pour un montant total de 15'400'000 fr. Elles ont été nanties auprès de BANQUE D_____ (SUISSE) SA, en garantie d'un prêt de 14'500'000 fr. accordé à C_____ SA et à B_____, en tant que débiteurs solidaires.

b. A la suite de la dénonciation du prêt hypothécaire, BANQUE D_____ (SUISSE) SA a engagé deux poursuites en réalisation de gage immobilier contre C_____ SA et B_____, enregistrées sous n^{os} 5_____ et 6_____. Dans ces deux poursuites, un exemplaire supplémentaire du commandement de payer a été notifié à A_____ en sa qualité d'épouse de B_____.

c. L'immeuble a aussi été saisi dans le cadre de poursuites ordinaires intentées contre C_____ SA, notamment par l'Administration fiscale cantonale, lesquelles participent aux séries n^{os} 7_____ et 8_____.

d. La vente de l'immeuble ayant été requise, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté E_____, architecte, aux fins d'en estimer la valeur vénale.

e. Dans son rapport daté du 5 octobre 2020, accompagné notamment de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, E_____, (ci-après : le premier expert) a estimé à 12'000'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble, ce montant étant égal à la valeur intrinsèque, qui elle-même correspondait au total des valeurs du terrain ($2'827 \text{ m}^2 \times 3'000 \text{ fr.} = 8'481'000 \text{ fr.}$) et des constructions (4'075'000 fr. [vétusté entre 12% et 14% déduite], dont à déduire 557'510 fr. de moins-value [en relation avec une surface habitable non autorisée, des coûts de démolition et reconstruction et des frais administratifs pour une remise en conformité]). La maison principale présentait un volume de $1'597 \text{ m}^3$ au prix de $1'300 \text{ fr./m}^3$ (2'075'580 fr.), et la maison secondaire, comprenant un garage, un volume de $1'080 \text{ m}^3$ au prix de $1'150 \text{ fr./m}^3$ (1'241'425 fr.). Les aménagements extérieurs ont été estimés à 605'500 fr. et la piscine à 150'000 fr.

f. Par courrier daté du 27 octobre 2020, l'Office a notamment informé C_____ SA, B_____ et A_____ qu'il retenait comme valeur d'estimation celle fixée par le premier expert, en 12'000'000 fr.

g. Ce courrier a été reçu le 29 octobre 2020 par les conseils des précités.

- B. a.** Par courriers séparés adressés le 9 novembre 2020 à la Chambre de surveillance, C_____ SA, B_____ et A_____ ont sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise de cet immeuble. Les trois requêtes ont été enregistrées sous n^{os} A/3644/20, A/1_____/20 et A/2_____/20.

A_____ a notamment joint à sa requête une évaluation privée effectuée en 2019 par F_____, laquelle estimait la valeur vénale de l'immeuble à 16'000'000 fr., un prix de vente de 17'000'000 fr. pouvant être envisagé en cas de morcellement parcellaire.

b. Par ordonnance du 7 décembre 2020, la Chambre de surveillance a imparti à C_____ SA, B_____ et A_____, sous peine d'irrecevabilité, un délai de dix jours pour procéder à l'avance des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 1'050 fr. chacun, a désigné G_____, architecte, en qualité de nouvel expert et, sous réserve du paiement en temps utile de l'avance fixée, lui a donné mission d'estimer la valeur de l'immeuble.

c. Par décision du 25 novembre 2020, A_____ a été mise au bénéfice de l'assistance juridique pour la procédure de nouvelle expertise, à compter du 9 novembre 2020, et a été dispensée du versement de l'avance de frais d'expertise.

C_____ SA et B_____ n'ont pas fourni l'avance de frais.

d. G_____ (ci-après : le second expert) a adressé son rapport d'expertise, daté du 20 avril 2021, par courrier du même jour à la Chambre de surveillance. Il a joint sa note d'honoraires, pour un montant de 1'050 fr.

Le second expert a repris les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le premier expert avait fondé son appréciation, lesquelles reposaient sur le cadastre et n'avaient pas été contestées.

La parcelle était entièrement en 5^{ème} zone (zone villas), dans le périmètre de protection des rives du lac, de sorte que l'indice d'utilisation du sol était au maximum de 0.20. Elle était située au-dessus du quai de H_____, avec vue imprenable sur le lac, à environ 3 km du centre-ville, bien desservie par les transports publics et proches d'écoles et de commerces. Entièrement clôturée et arborisée, elle était dotée d'une piscine extérieure, de terrasses et d'un système d'éclairage extérieur.

Deux immeubles étaient érigés sur la parcelle, à savoir un bâtiment principal et un bâtiment secondaire, tous deux d'architecture contemporaine, transformés et agrandis, avec l'adjonction d'un garage.

Les montants retenus pour évaluer la valeur intrinsèque de l'immeuble se décomposaient comme suit :

- 11'308'000 fr. pour le terrain (2'827 m² à 4'000 fr./m²);
- 611'750 fr. pour les aménagements extérieurs (2'447 m² à 250 fr./m²) et 150'000 fr. pour la piscine;
- 4'306'950 fr. pour les constructions, soit 2'754'00 fr. pour le bâtiment principal (1'700 m³ à 1'800 fr./m³ x 0.90 [taux de vétusté de 10%]) et 1'552'950 fr. pour le bâtiment secondaire et le garage (1'015 m³ à 1700 fr./m³ x 0.90 [taux de vétusté de 10%]).

Il convenait de déduire du montant global de 16'376'700 fr., 600'000 fr. de moins-value générée par la non-conformité de l'attique du bâtiment principal avec les droits à bâtir, de sorte que la valeur intrinsèque était de 15'775'000 fr.

S'agissant d'un bien en principe à destination personnelle, la valeur vénale était égale à la valeur intrinsèque, soit 15'775'000 fr.

e. Par courrier daté du 6 mai 2021, A_____ a indiqué qu'elle souhaitait que l'expert soit invité à compléter son expertise, notamment sur les possibilités de valoriser la parcelle par le biais d'un morcellement parcellaire.

f. L'Office a pris acte de la valeur d'estimation retenue par le second expert.

g. Par avis du 4 juin 2021, les parties ont été informées que l'instruction de la requête était close.

EN DROIT

1. Les causes n^{os} A/3644/20, A/1_____/20 et A/2_____/20 sont jointes sous n^o A/3644/20, en application de l'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP.

2. **2.1** 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.

2.2 En l'espèce, la demande de nouvelle expertise formée par A_____ le 9 novembre 2020, l'a été en temps utile. Mise au bénéfice de l'assistance juridique, A_____ a en outre été dispensée de fournir l'avance de frais, de sorte que sa demande en nouvelle expertise est recevable.

Les demandes de nouvelle expertise déposées par B_____ et C_____ SA sont en revanche irrecevables, dès lors que ceux-ci n'ont pas versé l'avance de frais requise.

3. **3.1.1** Dans la poursuite par voie de saisie, lorsque la vente d'un immeuble est requise, l'office des poursuites doit en estimer une nouvelle fois - après l'avoir fait une première fois lors de la saisie en application de l'art. 97 al. 1 LP - la valeur (art. 140 al. 3 LP; ATF 122 III 338 consid. 3a).

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).

3.1.2 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).

3.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent toutes les deux une présentation détaillée des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique.

La différence entre les deux estimations s'explique essentiellement par le fait que le second expert a retenu des valeurs plus élevées aussi bien pour le prix au mètre carré du terrain (4'000 fr./m² contre 3'000 fr./m² pour le premier expert) que pour le prix au mètre cube des constructions (pour le bâtiment principal : 1'800 fr./m³ contre 1'300 fr./m³ pour le premier expert; pour le bâtiment secondaire et le garage : 1'700 fr./m³ contre 1'150 fr./m³ pour le premier expert). Le second expert a en outre retenu un taux de vétusté inférieur pour les constructions (10% au lieu d'un taux moyen de 13% pour le premier expert). La différence entre les deux

expertises est de 2'827'000 fr. (11'308'000 fr. - 8'481'000 fr.) pour le terrain et de 1'387'986 fr. (4'306'950 fr. – 2'918'964 fr.) pour les constructions.

En ce qui concerne le prix au mètre carré du terrain, la Chambre de céans se ralliera à l'expertise G_____, dans la mesure où d'une part elle est plus récente que l'expertise E_____, l'expert étant ainsi mieux à même de tenir compte des fluctuations des prix de l'immobilier, dont la tendance est à la hausse à Genève, et où d'autre part elle correspond au chiffre retenu par l'évaluation privée. La valeur du terrain est dès lors fixée à 11'308'000 fr. (2'827 m² à 4'000 fr./m²).

Les volumes des constructions diffèrent aussi entre les deux expertises. Le premier expert a indiqué que la construction principale avait un volume de 1'597 m³ tandis que pour le second expert, ce bâtiment présentait un volume de 1'700 m³. Celui-ci n'a toutefois pas expliqué comment il était parvenu à ce résultat et n'a pas précisé ce que ces mètres cubes comprennent. La Cour se fondera donc sur le volume calculé par le premier expert, qui a exposé les bases de son calcul, en mentionnant la surface et la hauteur moyenne de chaque étage des deux bâtiments. C'est donc un volume de 1'597 m³ qui sera retenu pour la construction principale et un volume de 1'080 m³ pour la construction secondaire.

L'expert G_____ a expliqué avoir retenu une valeur plus élevée du mètre cube des constructions, compte tenu du standard luxueux et de la qualité de la construction, ainsi que de la densité des locaux sanitaires dans le bâtiment principal. La Chambre de céans retiendra donc un prix de 1'800 fr./m³ pour le bâtiment principal et de 1'700 fr./m³ pour le bâtiment secondaire, avec un taux de vétusté de 10%, ces valeurs étant très proches de celles mentionnées par l'évaluation privée.

Aussi, la valeur du bâtiment principal sera fixée à fr. 2'587'140 fr. (1'597 m³ x 1'800 fr./m³ x 0.90) et celle du bâtiment secondaire à 1'652'400 fr. (1'080 m³ x 1'700 fr./m³ x 0.90), soit un total de 4'239'540 fr. La valeur des aménagements extérieurs est très proche dans les deux expertises, la différence résidant dans le calcul de la surface et non pas dans le prix au mètre carré. Dès lors que la première expertise est plus précise s'agissant des calculs des surfaces et volumes, c'est une surface de 2'422 m² qui sera retenue pour les aménagements extérieurs, au prix de 250 fr./m², soit 605'500 fr. La valeur de la piscine, identique dans les deux expertises, sera fixée à 150'000 fr.

Enfin, la Chambre de céans n'a pas de raisons de s'écarter de l'avis des deux experts, selon lequel l'attique situé dans le bâtiment principal représente une moins-value, dès lors qu'il dépasse les droits à bâtir autorisés. Dans la mesure où c'est le prix au mètre cube du second expert qui a été retenu ci-dessus pour estimer la construction, il apparaît cohérent de retenir le montant de la moins-value fixé par le second expert, lequel est calculé notamment sur la base du coût de la construction, soit une moins-value de 600'000 fr.

Au total, la valeur de l'immeuble sera arrêtée à 15'703'040 fr. ([11'308'000 fr. + 4'239'540 fr. + 605'500 fr. + 150'000 fr.] – 600'000 fr.), montant arrondi à 15'700'000 fr., cette estimation étant proche de la valeur vénale retenue par l'évaluation privée (16'000'000 fr.). Le fait que cette dernière a également articulé un prix de vente de 17'000'000 fr. en cas de morcellement parcellaire n'est pas déterminant. En effet, ce chiffre ne se fonde pas sur des calculs précis et est présenté comme une simple possibilité ("nous pensons pouvoir vendre..."), de sorte qu'il n'a pas valeur d'expertise, étant rappelé que l'estimation dans le domaine de l'exécution forcée ne tend pas à être la plus élevée possible.

4. Les honoraires du second expert s'élèvent à 1'050 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. La note d'honoraires du 20 avril 2021 peut donc être approuvée.

Le coût de la nouvelle expertise sera mis à la charge de la requérante (cf. art. 9 al. 1 ORFI), avec cette précision qu'il sera provisoirement supporté par l'Etat de Genève, celle-ci ayant été mise au bénéfice de l'assistance juridique.

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 :

Ordonne la jonction des causes A/3644/2020 et A/1_____/2020 et A/2_____/2020 sous A/3644/2020.

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la parcelle n° 3_____ de la commune de H_____ formée le 9 novembre 2020 par A_____.

Déclare irrecevables les demandes de nouvelle expertise formées le 9 novembre 2020 par B_____ et C_____ SA.

Au fond :

Fixe à 15'700'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3_____ de la commune de H_____.

Fixe à 1'050 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par G_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Laisse provisoirement ces frais à la charge de l'Etat de Genève, A_____ étant au bénéfice de l'assistance juridique.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Madame Nathalie RAPP, 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.