



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3275/2023-CS

DCSO/338/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU LUNDI 15 JUILLET 2024

Requête de nouvelle expertise (A/3275/2023-CS) formée en date du 5 octobre 2023 par A_____, représentée par Me Robert ASSAEL, avocat.

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

- **A**_____
- c/o Me ASSAEL Robert
- c/o Mentha Avocats
- Rue de l'Athénée 4
- Case postale 330
- 1211 Genève 12.

- **B**_____
- _____
- _____

- **C**_____
- _____
- _____

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A. a.** A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de D_____ [GE], sise chemin 2_____ no. _____.
- b.** Ce bien est grevé d'une cédula hypothécaire n° 2014-3_____ d'un montant de 2'200'000 fr. Elle a été nantie auprès de [la banque] C_____ en garantie d'un prêt hypothécaire octroyé à A_____ et son époux B_____.
- c.** La C_____ a engagé une poursuite n° 4_____ à l'encontre de A_____ et B_____.
- d.** Par jugement du 24 juin 2022, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal) a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées par A_____ et B_____.
- e.** Le 21 novembre 2022, la C_____ a sollicité la vente de l'immeuble.
- f.** Dans le cadre des opérations de réalisation, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a mandaté E_____ Sàrl aux fins de procéder à l'expertise de l'immeuble.
- g.** Dans son rapport du 15 septembre 2023, accompagné notamment de photographies et d'extraits du cadastre, F_____ (ci-après: le premier expert), qui a visité le bien-fonds en date du 16 août 2023, a estimé la valeur de l'immeuble (parcelle n° 1_____) à 3'800'000 fr.

La parcelle d'une surface de 2393 m², située en zone de développement 4B, comportait deux bâtiments, soit une habitation de 254 m² au sol et un garage privé de 34 m² au sol. L'indice d'utilisation du sol (ci-après: IUS) était de 0.25, calculé sur 1496 m². La villa était de "standing" et les équipements et infrastructures étaient de qualité supérieure. Il n'y avait pas de travaux à prévoir.

Dans son estimation, le premier expert a retenu que, bien que la parcelle soit située dans une zone historiquement dédiée à l'habitat, cette affectation était compromise à long terme en raison de nuisances aéroportuaires importantes – les valeurs d'immissions de bruit dépassant les valeurs maximales admissibles pour la zone – ce qui empêchait la délivrance d'autorisation de construire des logements. En revanche, la zone 4B permettait l'implantation d'activités commerciales, de sorte que la construction de dépôts semblait plus adaptée dans le secteur à long terme. Dans l'affectation actuelle, il restait un solde théorique de droits à bâtir, considéré comme non réalisable en raison des nuisances précitées. Le terrain non valorisé était considéré selon une valeur de surface d'agrément. Selon une estimation sommaire, la parcelle permettrait de construire environ 4'000 m² de dépôts.

S'agissant de la valeur intrinsèque, le premier expert a considéré que, conformément aux principes appliqués par le SABRA (Service de l'air, du bruit et

des rayonnements non ionisants) concernant les nuisances sonores, une autorisation de construire ne serait plus délivrée pour la construction d'une habitation à cet emplacement ainsi que pour des transformations majeures. La situation actuelle était considérée comme acquise et le bien pourrait être vendu à un potentiel acquéreur souhaitant y vivre. La valeur retenue tenait compte d'une décote du prix/m² du terrain considérant l'incidence des nuisances sonores sur l'attractivité du bien en tant qu'habitation. La valeur intrinsèque (nette de remplacement) a été arrêtée par le premier expert en tenant compte d'une valeur totale du terrain de 1'495'850 fr. (1'271'600 fr., soit 1496 m² x 850 fr./m² pour le terrain et 224'250 fr., soit 897 m² x 250 fr./m² pour le terrain non valorisable), d'une valeur de bâtiments de 2'107'700 fr. (1'846'200 fr., soit 1810 m³ x 1'020 fr./m³ pour l'habitation et 61'500 fr., soit 150 m³ x 410 fr./m³ pour le garage), de la valeur des éléments annexes (piscine, annexe garage et orangerie) de 200'000 fr. et de la valeur des aménagements extérieurs de 302'000 fr. (1'208 m² x 250 fr./m²), soit une valeur intrinsèque totale de 3'910'00 fr.

Au vu des nuisances sonores impactant la zone, il convenait de privilégier une hypothèse tenant compte de la démolition de l'immeuble existant et de la construction d'un "bâtiment de 4'000 m² de dépôts, sur deux niveaux sur rez-de-chaussée plus un niveau de sous-sol". Il a déterminé la valeur de rendement à 3'800'000 fr., fondée sur un revenu locatif annuel net de 684'000 fr. et un taux de capitalisation de 4.80%, soit 14'250'000 fr. ((684'000 fr.*100) /4.80), dont à déduire les frais de démolition de l'existant (156'800 fr.) et les coûts de construction des dépôts (10'288'856 fr.), frais financiers compris.

La valeur vénale de l'immeuble, dite valeur de réservation, a été déterminée selon le rapport mathématique suivant : ((0 VI (valeur intrinsèque) + 1 VR (valeur de rendement)) /1), soit une valeur de 3'800'000 fr.

h. Par courrier du 22 septembre 2023, reçu par A_____ le 25 septembre 2023, l'Office l'a informée qu'il retenait la valeur de 3'800'000 fr. comme estimation de l'immeuble.

i. Par acte adressé le 5 octobre 2023 à la Chambre de surveillance, A_____ a sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise (estimation) de l'immeuble.

j. Par ordonnance du 19 octobre 2023, la Chambre de surveillance a imparti à A_____, sous peine d'irrecevabilité, un délai de dix jours pour procéder à une avance de frais de 3'000 fr., 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 la parcelle mise en gage.

k. L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti.

l. G_____ (ci-après: le second expert) a communiqué son rapport d'expertise, daté du 25 janvier 2024, par courrier reçu par la Chambre de surveillance le 26 janvier 2024. Il a joint sa note d'honoraires, pour un montant de 3'000 fr.

Le second expert a considéré que les matériaux mis en œuvre pour la construction de l'habitation étaient de bonne qualité et que les aménagements extérieurs étaient particulièrement soignés.

Cela fait, il a relevé qu'en raison de la modification de l'affectation de la parcelle n° 1 _____ en zone de développement 4B, soit pour des activités sans nuisances, la surface brute de construction était limitée à 480 m², correspondant à un IUS de 0.2. Cela signifiait que la maison d'habitation existante pouvait être conservée et entretenue, mais pas agrandie comme habitation. Toute nouvelle construction devrait être affectée à des activités et les droits à bâtir cumulés de l'habitation et des surfaces d'activité ne pourraient excéder 480 m². Les droits à bâtir de l'habitation se montant à 350 m², il restait un solde pour des activités de 130 m².

Il a procédé à l'estimation selon la valeur intrinsèque du bien, en tenant compte d'un prix déterminé pour le terrain considéré comme assiette du bâtiment (1750 m²) à partir d'une méthode d'évaluation hédoniste, et pour le solde du terrain hors assiette du bâtiment (643 m²), selon les prix admis par l'OCLPF. Il a considéré que les méthodes traditionnelles de type "classe de centralité" ne pouvaient pas s'appliquer au vu du marché. La valeur des bâtiments était quant à elle estimée sur la base de leur prix de construction, déduction faite d'un montant correspondant à leur part de vétusté, soit 12% pour la maison d'habitation et 8% pour le garage et la véranda. Il a tenu compte d'un prix de 650 fr./m² du terrain considéré comme assiette de la maison d'habitation (en raison de la valeur d'usage et des nuisances occasionnées par le bruit des avions), compte tenu d'un IUS de 0.2 (480 m² de plancher divisé par la surface de la parcelle de 2393 m²) et d'un prix de 417 fr./m² pour le solde du terrain hors assiette de l'habitation (pour un IUS inférieur ou égal à 0.5).

Parcelle 1

Valeur du terrain: 1'406'000 fr., soit 1750 m² à 650 fr./m² + 643 m² à 417 fr./m².

Valeur de l'habitation: 1'760'000 fr. (soit 1820 m³ à 1'100 fr./m³, tenant compte d'une vétusté de 12%).

Valeur du garage et de la véranda côté piscine: 83'000 fr. (soit 210 m³ x 450 fr./m³, tenant compte d'une vétusté de 8%).

Valeur des aménagements extérieurs (y compris arborisation): 260'000 fr.

Installation de la piscine: 150'000 fr.

Raccordements: 25'000 fr.

TOTAL: 3'684'000 fr., arrondi à 3'700'000 fr.

Le second expert a ainsi retenu une valeur vénale de 3'700'000 fr.

Dans son évaluation, le second expert n'a pas déterminé la valeur de rendement du bien immobilier, estimant que celle-ci n'était pas pertinente, dès lors qu'elle serait bien inférieure à la valeur intrinsèque obtenue en prenant en compte la maison d'habitation existante.

m. Par courrier du 30 janvier 2024, la Chambre de surveillance a transmis la nouvelle expertise aux parties.

n. Par courriers des 7 et 8 février 2024, la C_____ et l'Office ont indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise.

o. Dans le délai prolongé au 15 mars 2024, A_____ a contesté le résultat de la nouvelle expertise, faisant valoir que le rapport contenait des incohérences et que la valeur retenue était trop faible. Selon les expertises privées qu'elle avait obtenues auprès de H_____, I_____ SA, J_____ et K_____ SA, la valeur de l'immeuble s'élevait, respectivement, à 4'509'000 fr., 4'494'000 fr., 4'500'000 fr. et 4'594'050 fr.

A_____ a conclu à l'annulation de l'expertise et à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée auprès d'un nouvel expert.

p. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable 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 de l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêts du Tribunal fédéral 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2; 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

1.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la débitrice poursuivie, par ailleurs propriétaire de l'immeuble constitué en gage, a requis de la Chambre de céans, dans les délais et formes prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée.

La demande de nouvelle expertise formée par A_____ le 5 octobre 2023 est partant recevable.

- 2. 2.1.1** 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 doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être "la plus élevée possible". Elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable. Elle 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. En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale. En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles. Il n'en demeure pas moins qu'une des méthodes reconnues et répandues pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle. Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a donc qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3; ATF 134 III 42 consid. 4; ATF 129 III 595 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_676/2023 du 8 décembre 2023, consid. 3.1.2 et les références citées).

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).

2.1.2 L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation, soit définitivement, car il s'agit là de questions d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une surexpertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué lui-même la première estimation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_21/2024 du 10 mai 2024 consid. 1.2; 5A_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.1 et les arrêts cités). Cette règle vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (ATF 120 III 135 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_41/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et les autres références).

2.2 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. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et pris des photographies, annexées à leurs rapports respectifs. Ils ont en outre tous deux relevé le changement d'affectation de la parcelle ainsi que l'existence de nuisances aéroportuaires importantes.

Forts de ce constat, les deux experts ont utilisé des méthodes différentes pour procéder à l'estimation des immeubles, soit la valeur intrinsèque pour l'expert judiciaire, déterminée vraisemblablement dans l'hypothèse de l'achat par un particulier pour son usage personnel, et la valeur de rendement, envisageant la construction de dépôts d'une surface totale de 4000 m², pour l'expert mis en œuvre par l'Office. Si leurs approches respectives sont bien différentes, leurs estimations en revanche se rejoignent, puisque le premier a estimé le bien à 3'800'000 fr. et le second à 3'700'000 fr., présentant ainsi une différence de moins de 10%.

Les critiques formulées par la requérante à l'égard de ces expertises ne sauraient conduire la Chambre de céans à ordonner une troisième expertise, que le droit fédéral exclut afin d'éviter que la procédure d'exécution forcée ne soit indûment retardée. Elles ne justifient par ailleurs pas de s'écarter des estimations faites par les experts, qui n'avaient en particulier pas à tenir compte d'éléments futurs et hypothétiques, comme une éventuelle transformation de l'actuelle zone de développement en une zone d'habitation résidentielle, que la requérante estime probable en raison de l'établissement du siège de la banque L_____ dans la commune de D_____, ou encore une future révision de la loi sur la protection de l'environnement, dont la requérante ne démontre pas qu'elle aurait un impact concret sur la valeur de l'immeuble en cause. Pour le surplus, la requérante se réfère pour l'essentiel à des évaluations privées, obtenues à sa demande, qui n'offrent pas les mêmes garanties d'indépendance qu'une expertise judiciaire, étant précisé qu'elles ne contiennent qu'une motivation sommaire, voire inexistante. Il convient de rappeler ici que le but de l'estimation prévue à l'art. 9 al. 1 ORFI ne consiste pas tant à déterminer le résultat prévisible de la réalisation qu'à donner aux intéressés un point de repère quant au caractère objectivement justifié d'une offre. Dans ce contexte, l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit établir la valeur vénale présumée de l'immeuble, ce que les deux expertises effectuées ont permis de déterminer.

En définitive, compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la Chambre de surveillance retiendra l'estimation légèrement plus élevée de l'expert désigné par l'Office et estimera donc la valeur vénale de la parcelle n° 1_____ à 3'800'000 fr.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'000 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 25 janvier 2024 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à sa charge (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI), et sera compensé à due concurrence avec l'avance de 3'000 fr. qu'elle a versée.

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 de nouvelle expertise de l'immeuble n° 1_____ de la commune de D_____ formée le 5 octobre 2023 par A_____ dans le cadre de la poursuite n° 4_____.

Au fond :

Arrête à 3'800'000 fr. la valeur de cet immeuble.

Fixe à 3'000 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par G_____, architecte, et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A_____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Mme Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.