

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1158/2016-CS

DCSO/264/16

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MERCREDI 21 SEPTEMBRE 2016

Demande de nouvelle expertise (A/1158/2016-CS) formée en date du 15 avril 2016 par
A_____ et B_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis
recommandés du greffier du **22 septembre 2016** à :

- **A_____**
c/o Me Dominique BURGER, avocate
Avenue Léon-Gaud 5
1206 Genève.
 - **B_____**
 - **C_____ AG**
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. A_____ fait l'objet, en qualité de débitrice, de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 15 xxxx79 E, introduite à son encontre par C_____ AG. L'objet du gage est la part de copropriété par étages n° 1_____ de la parcelle 2_____ de la commune de Genève section Cité (ci-après : la part PPE).

b. La part PPE confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n° 3_____ de la propriété par étages, constitué par un appartement de cinq pièces et balcon situé au 4^{ème} étage du bâtiment sis D_____ à Genève, ainsi qu'à celle du lot 4_____, constitué d'une cave. Elle appartient à A_____, qui l'occupe avec son époux B_____.

c. A_____ est également propriétaire de la part de copropriété par étages n° 5_____ de la parcelle 2_____ de la commune de Genève section cité, laquelle confère un droit exclusif à l'utilisation du lot n° 6_____ de la propriété par étages, constitué d'un studio également situé au quatrième étage du bâtiment sis D_____ à Genève. A une date indéterminée, et sans qu'une autorisation de construire n'ait été délivrée à cet effet, les lots 3_____ (appartement) et 6_____ (studio) ont été reliés, de telle sorte qu'ils ne forment plus aujourd'hui qu'une seule unité de surface.

d. La créancière gagiste ayant requis la réalisation de l'objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté E_____, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage (art. 9 al. 1 ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI).

e. Dans son rapport d'expertise daté du 29 mars 2016, E_____ (ci-après : le premier expert) a estimé à 2'360'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble.

Après avoir procédé à une visite des locaux, le premier expert a retenu en résumé qu'il s'agissait d'un bel appartement jouissant d'une excellente situation face au lac, situé au centre-ville de Genève, sur la rive gauche, dans un bâtiment prestigieux. Il souffrait de nuisances modérées dues au trafic et le parking était problématique.

Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur intrinsèque de l'appartement, un taux de vétusté de 20% étant pris en compte, s'élevait à un montant arrondi de 2'620'000 fr., soit 180,33 m² à 14'400 fr. et 2,44 m² (balcon) à 7'200 fr. Cette valeur intrinsèque correspondait à la valeur vénale, qu'il convenait de réduire de 10% pour obtenir la valeur de réalisation, soit un montant arrondi de 2'360'000 fr.

f. Par courriers recommandés du 6 avril 2016, retirés le 12 avril 2016 par les époux A_____ et B_____, l'Office les a informés estimer à 2'360'000 fr. la valeur de la part PPE faisant l'objet de la poursuite.

B. a. Par lettre adressée le 15 avril 2016 à la Chambre de surveillance, A_____ et B_____ ont contesté cette évaluation et requis une seconde expertise. Par un second courrier daté du 26 avril 2016, ils ont communiqué à la Chambre de surveillance un courriel émanant d'un courtier de la place, évaluant à 6'500'000 fr. la valeur de leur appartement.

b. Par décision du 28 avril 2016, la Chambre de surveillance a imparti à A_____ et B_____, sous peine d'irrecevabilité de leur requête, un délai de dix jours pour procéder à l'avance des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 1'600 fr., a désigné F_____, 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 mis en gage.

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

d. F_____ (ci-après : le second expert) a adressé son rapport d'expertise, daté du 23 juin 2016, par courrier du même jour à la Chambre de surveillance.

Selon ce rapport, les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le premier expert avait fondé son appréciation étaient exactes. A l'instar du premier expert, le second a par ailleurs admis que la valeur vénale de l'immeuble remis en gage était – s'agissant d'un appartement non loué – égale à sa valeur intrinsèque. La surface pondérée du lot de copropriété, soit 182,05 m² (180,83 m² pour l'appartement et 2,44 m² pour le balcon), devait être estimée à un prix de 18'070 fr. par m², tenant compte d'un taux de vétusté de 17% et d'un taux d'obsolescence de 5% mais également d'investissements de 95'000 fr. pour la mise à niveau de la décoration intérieure et de 10'000 fr. pour le rétablissement d'une séparation physique entre les lots de copropriété 3_____ et 6_____.

La valeur vénale de la part de copropriété par étages remise en gage pouvait ainsi être évaluée à 3'300'000 fr.

e. C_____ AG, créancière poursuivante, et l'Office ont indiqué par courriers datés respectivement des 30 et 24 juin 2016 ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise.

Les époux A_____ et B_____ ne se sont pas déterminés.

f. Par pli du 11 juillet 2016, les parties ont été informées que la cause était 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, et son époux ont requis de la Chambre de céans, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Ils ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 28 avril 2016.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

2. **2.1** En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. art. 99 al. 1 ORFI; GILLIÉRON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, *in* Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable 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.

La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (DE GOTTRAU, *in* Commentaire romand LP, 2005, n. 6 et 8 ad art. 97 LP; FOËX, *op. cit.*, n. 16 ad art. 155 LP).

L'estimation du bien à réaliser aux enchères 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 de ces enchères; 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. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer cette valeur vénale présumée (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3; JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; GILLIÉRON, *op. cit.*, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, *in* SchKG I, édition 2010, n° 2 ad art. 97 LP).

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 céans s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que celui-ci soit dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de céans 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).

Cependant, la Chambre de surveillance doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte, le cas échéant, des considérations retenues par les experts; elle doit également indiquer les motifs pour lesquels elle retient l'avis de l'un plutôt que de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts commis.

2.2 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 du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées au premier rapport d'expertise, le second expert ayant pour sa part confirmé l'exactitude des éléments objectifs pris en considération par le premier expert.

La différence – importante – entre les deux estimations s'explique en premier lieu par le prix au m² retenu par les experts, soit 14'400 fr. (respectivement 7'200 fr. pour le balcon de 2,44 m²) pour le premier et 18'070 fr. (valeur pondérée) pour le second. La détermination d'une telle valeur relève de l'appréciation de l'expert, fondée sur son expérience et sa connaissance du marché local à un moment donné. Elle est d'autant plus délicate – et les divergences d'opinions entre experts d'autant plus importantes – que l'on se trouve en présence d'objets immobiliers présentant, de par leurs caractéristiques, leur situation ou d'autres particularités, un caractère exceptionnel ayant pour conséquence que les critères habituels, et notamment la référence aux prix convenus lors de transactions récentes dans le même secteur, ne sont pas ou pas complètement pertinents.

Dans le cas d'espèce, aucun des deux experts n'a fait état d'une transaction récente ayant porté sur un objet similaire situé dans le même secteur urbain. Il résulte de la comparaison des deux rapports que le second expert s'est fondé, pour retenir une valeur au m² substantiellement plus importante que le premier, sur la situation exceptionnelle de l'objet (situé au 4^{ème} étage d'un immeuble de standing situé au cœur de l'agglomération, rive gauche, pour ainsi dire sur la rade) et la vue sur le Jardin anglais dont il jouit. L'attrait que de tels éléments sont susceptibles

d'exercer sur des acquéreurs potentiels est confirmé par l'évaluation privée produite par la poursuivie et son époux (cf. let. B.a ci-dessus) qui, bien qu'en soi inutilisable du fait qu'elle tient compte d'éléments ne relevant pas de l'immeuble faisant l'objet de la poursuite, souligne la rareté du bien, son exposition et la vue qu'il offre à ses occupants. La Chambre ce céans se ralliera ainsi à l'estimation du prix au m² du second expert, tout en étant consciente qu'elle relève essentiellement de la marge d'appréciation de ce dernier.

La différence entre les résultats des deux expertises s'explique en second lieu par le fait que le premier expert a réduit de 10% la valeur vénale qu'il avait estimée pour aboutir à une valeur de réalisation. Or, comme relevé ci-dessus (consid. 2.1), le but de l'estimation 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, c'est bien la valeur vénale estimée de l'objet qui est pertinente, et non sa valeur prévisible de réalisation.

La valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage sera donc arrêtée à 3'300'000 fr.

- 3. 3.1** Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'296 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 22 juin 2016 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie et son époux, son coût restera à la charge de ces derniers (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI), étant précisé qu'ils ont d'ores et déjà procédé à une avance de 1'600 fr., dont le solde de 304 fr. leur sera dès lors restitué.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la part de copropriété par étages n° 1_____ de la parcelle 2_____ de la commune de Genève section Cité formée le 15 avril 2016 par A_____ et B_____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 15 xxxx79 E.

Au fond :

Fixe à 3'300'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété par étages n° 1_____ de la parcelle 2_____ de la commune de Genève section Cité.

Fixe à 1'296 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A_____ et B_____, qui les ont avancés à hauteur de 1'600 fr.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 304 fr. à A_____ et B_____.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Véronique PISCETTA

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.