REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1203/2022-CS **DCSO/187/22**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MERCREDI 18 MAI 2022

Demande de nouvelle expertise (A/1203/2022-CS) formée en date du 13 avril 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me BERNASCONI MARTINELLI ALIPPI & PARTNERS, avocats.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me BRUSCHI Cynthia
  Bernasconi Martinelli Alippi
  Via Lucchini 1
  Case postale 5271
  6901 Lugano.

- **B_____**
  _____
  _____ [GE].

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____, aujourd'hui domiciliée en Italie, et C_____, aujourd'hui domicilié en Israël, sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun des parcelles enregistrées au Registre foncier sous n^os^ 1_____ et 2_____ de la commune de D_____ [GE]. La parcelle n° 1_____, située 3_____ à Genève, a une surface de 1'472 m² et une villa de huit pièces avec garage attenant y est érigée. La parcelle n° 2_____, d'une surface de 76 m², permet l'accès à la parcelle n° 1_____.

b. Les parcelles n^os^ 1_____ et 2_____ sont collectivement grevées – en premier rang – d'une cédule hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 4'000'000 fr. détenue par [la banque] B_____. Sur la base de cette cédule, cette dernière a engagé à l'encontre de A_____ et de C_____ les poursuites en réalisation de gage immobilier n^os^ 4_____ et 5_____; dans le cadre de la première de ces deux poursuites, elle a requis la vente de l'objet du gage le 3 septembre 2018.

c. Les parts de copropriété appartenant à A_____ (immeubles n^os^ 1_____/2 et 2_____/2) sont également collectivement grevées en premier rang d'une cédule hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 500'000 fr. détenue par E_____. Sur la base de cette cédule, ce dernier a engagé à l'encontre de A_____ la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6_____, dans le cadre de laquelle il a requis la réalisation de l'objet du gage le 19 février 2019.

d. Tant les parts de copropriété appartenant à A_____ (immeubles n^os^ 1_____/2 et 2_____/2) que celles appartenant à C_____ (immeubles n^os^ 1_____/1 et 2_____/1) ont par ailleurs été saisies dans le cadre de poursuites ordinaires engagées à l'encontre de l'une ou de l'autre par des créanciers chirographaires (séries n^os^ 7_____, 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____ et 13_____ pour A_____, 14_____ et 15_____ pour C_____), dont plusieurs ont déjà formé des réquisitions de vente.

e. Par courrier adressé le 10 janvier 2019 à A_____, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) l'a informée arrêter à 2'950'000 fr., respectivement à 50'000 fr., la valeur d'estimation des parcelles n^os^1_____ et 2_____. Ces montants étaient ceux auxquels était parvenu, dans son rapport déposé en décembre 2018 et annexé au courrier du 10 janvier 2019, l'expert mandaté par l'Office aux fins d'évaluer cette valeur.

La requête de nouvelle expertise adressée le 22 août 2019 à la Chambre de surveillance par A_____ a été déclarée irrecevable par décision du 13 septembre 2019 (DCSO/401/2019) et le recours interjeté auprès du Tribunal fédéral par A_____ contre cette décision a lui-même été déclaré irrecevable par arrêt du 7 octobre 2019 (5A_769/2019).

Aucun autre intéressé (tiers copropriétaire des parcelles, créanciers gagistes ou ordinaires) n'a sollicité de nouvelle expertise.

f. Le 7 février 2020, l'Office a fixé au 29 septembre 2020 la date de la vente aux enchères des parcelles n^os^ 1_____ et 2_____. La publication est intervenue le _____ 2020 dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève (FAO), un avis spécial au sens de l'art. 139 LP étant par ailleurs adressé à A_____.

Les valeurs d'estimation indiquées dans la publication (et dans l'avis spécial) correspondaient à celles arrêtées par l'Office dans sa décision du 10 janvier 2019.

g. Par courrier recommandé du 19 mars 2020, l'Office a adressé au conseil de A_____, qui les a reçus le 23 mars 2020, l'état des charges relatif aux parcelles n^os^ 1_____ et 2_____ ainsi que les conditions de vente.

Le 27 mars 2020 A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre cette communication, faisant notamment valoir la nullité de la notification. Rejeté par décision de la Chambre de céans du 6 août 2020, ce moyen a été admis, sur recours de la poursuivie, par arrêt du Tribunal fédéral du 19 janvier 2022 (5A_672/2020).

En raison de l'octroi par le Tribunal fédéral, le 14 septembre 2020, de l'effet suspensif au recours formé devant lui, la vente aux enchères appointée au 29 septembre 2020 a été annulée.

h. Le 1^er^ avril 2022, l'Office a fixé au 29 novembre 2022 la nouvelle date de la vente aux enchères. La publication est intervenue le _____ avril 2022 dans la FAO et l'avis spécial prévu par l'art. 139 LP a été adressé le 1^er^ avril 2022 au mandataire de A_____, qui l'a reçu le 4 avril 2022.

Les valeurs d'estimation indiquées dans la publication et dans l'avis spécial sont celles arrêtées dans la décision de l'Office du 10 janvier 2019.

La publication mentionne que l'état des charges sera déposé le 25 mai 2022 dans les locaux de l'Office.

B. **a.** Le 13 avril 2022, A_____ a adressé à la Chambre de surveillance une *"Requête de nouvelle estimation (ex art. 9 al. 2 cum art. 30 ORFI et art. 140 al. 3 LP)"*, concluant à titre principal à ce que celle-ci, après avoir fait administrer une nouvelle expertise des parcelles n° 1_____ et 1'059, procède à une nouvelle estimation de leur valeur.

Selon la requérante, la nouvelle expertise était principalement justifiée par une modification substantielle des circonstances intervenue depuis celle de décembre 2018 et la décision d'estimation du 10 janvier 2019, dès lors que d'une part le permis de construire un nouvel immeuble de trois étages sur la parcelle n° 1_____ avait depuis lors été délivré et que d'autre part les prix de l'immobilier avaient augmenté de manière importante dans l'intervalle. L'art. 30 ORFI lui permettait, lorsque comme en l'espèce l'avis spécial prévu par l'art. 139 LP mentionnait la valeur estimative de l'immeuble à réaliser, de solliciter une nouvelle expertise conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI.

A titre préalable, A_____ a sollicité l'octroi de l'effet suspensif et donc l'annulation de la vente fixée au 29 novembre 2022.

b. Des observations n'ont pas été requises.

EN DROIT

1. **1.1** Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, l'office des poursuites, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur (art. 155 al. 2 LP), demande un extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble à réaliser et en ordonne l'estimation (art. 99 al. 1 LP). Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente (art. 30 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). Le droit d'exiger une nouvelle estimation prévu par l'art. 9 al. 2 ORFI peut être exercé sans présenter de motivation particulière et sa mise en œuvre ne peut pas être refusée au motif que l'autorité de surveillance se livrerait à un contrôle de l'estimation de l'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1). Ainsi, et contrairement à ce qui est le cas dans la procédure de saisie (art. 97 al. 1 et 140 al. 3 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5A_52/2019 consid. 3.1), l'office, dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP et 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté, garantie par l'art. 9 al. 2 ORFI auquel renvoie l'art. 99 al. 2 ORFI, d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte. Il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, au terme de la procédure d'épuration de l'état des charges (art. 44 ORFI, applicable par analogie à la poursuite en réalisation de gage immobilier selon l'art. 102 ORFI), des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (arrêts du Tribunal fédéral 5A_52/2019 précité consid. 3.1; 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1; 5A_672/2018 précité consid. 3.1.2; 5A_944/2020 du 5 février 2021 consid. 2.4.2). Si l'office procède à une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme dans la poursuite par voie de saisie, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. Si en revanche il renonce à cette nouvelle estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2). Un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts n'existe donc pas dans la poursuite en réalisation de gage immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 précité consid. 5.2.1).

1.2 Dans le cas d'espèce, la vente, conformément aux art. 73f al. 2 et 106a al. 1 ORFI, intervient dans le cadre de la poursuite engagée par la créancière

hypothécaire bénéficiant d'un droit de gage sur les immeubles entiers (et non sur l'une ou l'autre des parts de copropriété appartenant à la requérante ou à C_____). La publication mentionne à cet égard, à juste titre, que la vente portera sur les immeubles entiers et qu'elle est requise par le créancier gagiste de premier rang.

Ce sont donc les règles relatives à la poursuite en réalisation de gage immobilier, rappelées ci-dessus, qui doivent déterminer si la requérante est en droit d'obtenir une nouvelle expertise des immeubles devant être réalisés.

Il résulte à cet égard du dossier que l'Office, après avoir reçu la réquisition de vente, a procédé en décembre 2018 à une estimation de la valeur des immeubles, qu'il a communiquée par plis du 10 janvier 2019 à la poursuivante, à la poursuivie et aux tiers intéressés. Ni la requérante ni aucune autre partie intéressée n'ayant requis en temps utile une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI, cette estimation ne peut plus être contestée aujourd'hui et il n'existe pas de droit à une seconde estimation.

Certes, une interprétation *a contrario* du texte de l'art. 99 al. 2 ORFI ainsi qu'une interprétation littérale de l'art. 30 al. 1 ORFI (applicable par analogie à la poursuite en réalisation de gage immobilier conformément à l'art. 102 ORFI) semblent accorder aux intéressés, lorsque la valeur estimative de l'immeuble à réaliser est indiquée dans la publication de la vente, respectivement dans l'avis spécial prévu par les art. 139 LP et 29 ORFI, le droit de solliciter une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI dans les dix jours (art. 17 al. 2 LP) de ladite publication, respectivement de la réception de l'avis spécial. En réalité cependant, ces dispositions doivent être comprises dans le sens que le délai pour requérir une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI commence à courir au plus tard au moment de la publication de la vente ou de la réception de l'avis spécial lorsque la valeur estimative retenue par l'office y est indiquée (cf. p. ex. ATF 122 III 338 consid. 3b et 3c), et si cette valeur n'est pas déjà connue des parties et des personnes intéressées. Si en revanche l'office, antérieurement à la publication de la vente et à la communication de l'avis spécial prévu par l'art. 139 LP, a communiqué par avis séparé au créancier, au débiteur et aux intéressés sa décision relative à la valeur estimative de l'immeuble, c'est cette communication qui fera courir le délai dans lequel une nouvelle expertise pourra être requise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. Admettre le contraire reviendrait à permettre aux parties à la procédure de poursuite ainsi qu'aux personnes intéressées de requérir une nouvelle expertise à chaque fois qu'une vente devra être annulée – ce qui n'est pas rare – et qu'une nouvelle date de vente devra être fixée, ce qui serait difficilement conciliable avec l'impératif de célérité de la poursuite. De même, une partie ou une personne intéressée ayant omis de demander une nouvelle expertise au moment où l'office lui a communiqué sa décision pourrait demander une nouvelle expertise plusieurs mois voire, comme en l'espèce, plusieurs années

après avoir pris connaissance du montant retenu, ce qui serait contraire au principe de la bonne foi.

En l'occurrence, la requérante a eu connaissance de la décision d'estimation de l'Office – dont le résultat est repris dans la publication et l'avis spécial relatif à la nouvelle vente – en 2019 déjà, de telle sorte qu'elle ne peut prétendre n'en avoir eu connaissance qu'avec la publication ou la réception de l'avis spécial qui lui a été adressé.

Sa requête de nouvelle expertise est donc tardive, et partant irrecevable.

1.3 Comme rappelé ci-dessus, il appartiendra cela étant à l'Office, une fois la procédure d'épuration de l'état des charges terminée (art. 44 et 102 LP) – ce qui n'est pas encore le cas – de décider s'il entend ou non faire procéder à une nouvelle estimation des immeubles en raison d'éventuelles modifications intervenues dans leur valeur (arrêt du Tribunal fédéral 5A_45/2015 précité consid. 3.1.2). Dans l'affirmative, il devra communiquer cette nouvelle estimation aux parties et aux personnes intéressées, lesquelles auront alors la possibilité de demander une nouvelle expertise aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. Dans le cas contraire, sa décision de ne pas procéder à une nouvelle estimation pourra faire l'objet d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, dans le cadre de laquelle le caractère le cas échéant nécessaire de cette estimation pourra être invoqué.

2. La requête de nouvelle expertise devant être déclarée irrecevable, la conclusion préalable de la requérante tendant à l'octroi de l'effet suspensif et à l'annulation de la vente n'a plus d'objet.

3. Il n'y a pas lieu à la perception d'un émolument ni à l'octroi de dépens (art. 20a al. 1 ch. 5 LP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare irrecevable la requête de nouvelle expertise formée le 13 avril 2022 par A_____ dans la procédure de réalisation d'immeuble n° 16_____.

Siégeant :

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

Le président :	La greffière :
Patrick CHENAUX	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.