



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1272/2017-CS

DCSO/540/17

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance  
des Offices des poursuites et faillites**

**DU JEUDI 12 OCTOBRE 2017**

Demande de nouvelle expertise (A/1272/2017-CS) formée en date du 7 avril 2017 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Jean-Jacques MARTIN, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **24 octobre 2017**  
à :

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me Jean-Jacques MARTIN, avocat  
rue du Mont-Blanc 16  
1201 Genève.
- **B\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me Daniel TUNIK, avocat  
route de Chêne 30  
1211 Genève 6.
- **Office des poursuites.**

## **EN FAIT**

- A. a.** A\_\_\_\_\_ fait l'objet, en qualité de débitrice, de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 14 xxxx42 F, introduite à son encontre par la B\_\_\_\_\_ SA. L'objet du gage est la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de C\_\_\_\_\_, sise au D\_\_\_\_\_, d'une surface cadastrale de 9'420 m<sup>2</sup> et comprenant une villa avec piscine et dépendances.

La parcelle susmentionnée se trouve dans le périmètre de protection défini par la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac – RS GE L 4 10).

Elle est notamment grevée d'une servitude n° 2\_\_\_\_\_ "de villa et de limitation de hauteur" en faveur d'un bien-fonds voisin. Il résulte des plans de servitude figurant au dossier que la construction de nouveaux logements n'est possible que dans la partie inférieure de la parcelle, avec une hauteur comprise entre 5 et 10 mètres.

**b.** Par courrier recommandé du 28 mars 2017, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a informé A\_\_\_\_\_ que dans le cadre des actes préparatoires à la réalisation de l'immeuble mis en gage, il avait estimé la valeur de celui-ci à 27'380'000 fr.

Pour retenir ce montant, l'Office s'est fondé sur le rapport réalisé à sa demande par E\_\_\_\_\_, expert immobilier, pour le compte de F\_\_\_\_\_ SA, bureau d'études et d'expertises immobilières, et daté du 22 mars 2017.

Il résulte de ce rapport que l'expert a procédé à un transport sur place ainsi qu'à un examen de divers documents, notamment des plans de servitude et des plans d'architecte établis dans le cadre de la demande d'autorisation de construire DD 3\_\_\_\_\_ déposée en 2011 en vue transformer et d'agrandir la villa située sur la parcelle. Il a en substance retenu que les bâtiments, inhabités de longue date, ainsi que les aménagements extérieurs, non entretenus, se trouvaient dans un état moyen à mauvais de sorte qu'à court terme, divers travaux d'entretien et de rénovation s'imposaient.

La situation de la parcelle était en revanche qualifiée de très bonne dès lors que celle-ci se trouvait dans un quartier résidentiel de haut standing et disposait d'une vue exceptionnelle. Elle était toutefois située dans le périmètre de protection des rives du lac et était bordée au sud par une zone de développement 5.

Se fondant sur un volume de construction total de 2'500 m<sup>3</sup>, un prix de reconstruction de 900 fr./m<sup>3</sup> et un taux de vétusté de 70%, l'expert a chiffré la valeur de remplacement des bâtiments et des aménagements extérieurs à 1'006'000 fr. Ce montant comprenait les taxes et les frais d'introduction.

---

Compte tenu des caractéristiques du terrain et des "valeurs actuelles situées entre 2'000 et 3'000 fr./m<sup>2</sup>", le prix au m<sup>2</sup> devait être fixé à 2'800 fr. Il en résultait une valeur intrinsèque de 26'376'000 fr. pour la parcelle.

Le bien à réaliser étant destiné à un usage propre, une estimation en fonction de la valeur de rendement ne se justifiait en revanche pas.

L'expert a conclu considéré que la valeur vénale de l'immeuble à réaliser devait être fixée en fonction de sa valeur intrinsèque, au montant arrondi de 27'380'000 fr. Cette valeur tenait compte de la conjoncture favorable pour ce type d'objets et des possibilités d'améliorer la densité de la parcelle qui résultait des demandes d'autorisations de construire acceptées et en cours. Elle tenait également compte des restrictions à une densification optimale de la parcelle résultant des servitudes de vue et de hauteur auxquelles le fonds était soumis.

- B.**
- a.** Par lettre adressée le 7 avril 2017 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), A\_\_\_\_\_ a demandé qu'une nouvelle estimation du bien à réaliser soit effectuée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. Elle n'a toutefois pas critiqué l'expertise diligentée par F\_\_\_\_\_ SA.
  - b.** Par ordonnance du 18 avril 2017, la Chambre de surveillance a imparti à A\_\_\_\_\_, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et a désigné G\_\_\_\_\_, architecte, en qualité d'expert pour estimer la valeur du bien à réaliser.
  - c.** L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti.
  - d.** Selon son rapport du 19 juin 2017, G\_\_\_\_\_ a estimé la valeur de remplacement de la villa à 1'045'000 fr. (volume de construction : 2'750 m<sup>3</sup>; prix de reconstruction : 950 fr./ m<sup>3</sup> ; taux de vétusté : 60%).

En ajoutant à ce montant la valeur résiduelle de la piscine (100'000 fr.) ainsi que le coût des aménagements extérieurs, des taxes de raccordement et des frais divers (1'047'000 fr.), la valeur intrinsèque des éléments susmentionnés pouvait être fixée à 2'192'000 fr.

S'agissant de la valeur du terrain, l'appréciation de G\_\_\_\_\_ divergeait également de celle du premier expert. Certes, le prix des terrains en cinquième zone sur le coteau de C\_\_\_\_\_ avec vue sur le lac était aujourd'hui compris entre 2'200 et 3'000 fr. par m<sup>2</sup> et la parcelle concernée pourrait, de par sa situation très privilégiée (absence de nuisances sonores, proximité du golf) être rangée dans la partie haute de l'estimation. La servitude n° 2\_\_\_\_\_ dont elle était grevée empêchait toutefois toute nouvelle construction sur sa partie supérieure, étant précisé que la villa actuelle, contraire à cette servitude, bénéficiait d'un droit acquis.

Le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE) avait en outre inscrit la villa, construite en 1956 dans le style "Bauhaus", à l'inventaire, décision qui avait fait l'objet d'un recours qui était pendant devant la Chambre administrative de la Cour de justice. Or, une inscription de ce bien à l'inventaire était susceptible de restreindre les possibilités de construire sur le bas de la parcelle, la réalisation d'une nouvelle villa n'étant envisageable que si elle était compatible avec les qualités patrimoniales de l'objet protégé.

Le terrain étant situé dans le périmètre de protection des rives du lac, la construction de logements supplémentaires présupposerait également l'obtention d'une dérogation permettant d'abattre les grands arbres plantés sur la partie inférieure du bien-fonds. L'expert a considéré que ces contraintes dépréciaient également la valeur du terrain.

G\_\_\_\_\_ relevait encore qu'une demande préalable avait été déposée auprès du DALE le 21 décembre 2016 en vue de la construction d'une nouvelle villa à l'emplacement de l'actuelle (DP 4\_\_\_\_\_), laquelle se trouvait au stade de l'instruction. A teneur du site internet "Sadconsult", cette demande a fait l'objet d'un préavis défavorable de la Commission de la nature, des monuments et des sites.

Selon l'expert, la valeur du terrain était encore influencée à la baisse par son importante taille et par le fait qu'il était difficilement morcelable.

Compte tenu de ces éléments, il se justifiait d'admettre un prix au m<sup>2</sup> inférieur par rapport à celui des terrains situés en cinquième zone à C\_\_\_\_\_ ne souffrant pas de contraintes particulières.

L'expert a dès lors retenu un prix au m<sup>2</sup> de 2'400 fr. et fixé la valeur intrinsèque de l'immeuble à réaliser à 24'800'000 fr. (2'192'000 fr. pour les bâtiments et les aménagements extérieurs et 22'608'000 fr. pour le terrain).

Considérant que la valeur de la propriété résidait dans le fait qu'il s'agissait d'un objet unique, extrêmement bien situé et susceptible d'intéresser un acquéreur s'accommodant des différentes contraintes, et tenant compte de l'état actuel du marché immobilier, l'expert a estimé la valeur vénale du bien au montant susmentionné.

Dans le courrier adressé le 19 juin 2017 à la Chambre de surveillance auquel était joint son rapport d'expertise, G\_\_\_\_\_ a exposé que le premier expert et lui-même s'accordaient sur les éléments objectifs tels que la valeur du bâtiment et des aménagements extérieurs avec des montants quasiment identiques mais divergeaient sur la valeur du terrain.

G\_\_\_\_\_ a justifié son estimation moins optimiste de cette valeur par la servitude de limitation de hauteur et les autres contraintes auxquelles celui-ci était soumis. Ces restrictions à la réalisation de nouvelles constructions péjoraient de manière importante le prix au m<sup>2</sup> qui pouvait être retenu.

e. L'Office et A\_\_\_\_\_ ont indiqué par courriers respectivement datés des 3 juillet et 2 août 2017 ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise.

La B\_\_\_\_\_ SA ne s'est pas déterminée.

f. Les parties ont été informées par pli du 7 août 2017 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, a 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. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 18 avril 2017.

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; GILLIERON, 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** Selon les définitions relatives aux expertises immobilières établies par la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI, septembre 2010), la valeur intrinsèque (Realwert) d'un bien résulte de l'addition de plusieurs valeurs, soit en particulier :

a) la valeur du terrain en pleine propriété, obtenue par:

- l'analyse du site et du marché,

- l'examen des volumes construits ou constructibles, des parties de terrain utilisées ou utilisables,

- l'incidence financière des servitudes, des contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble, diminuée des éventuels frais de démolition et de travaux spéciaux;

b) la valeur de la construction obtenue par le calcul du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation et tenant compte de son degré d'entretien;

c) la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, trottoirs, jardin, etc...) diminuée de leur dépréciation.

**2.3** 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. Les experts ont tous deux effectué une visite des lieux et documenté leurs rapports d'expertise. Ils s'accordent en outre sur les caractéristiques principales du bien immobilier (état de la construction, situation géographique, contraintes résultant de la servitude n° 2\_\_\_\_\_).

Les experts divergent toutefois sur le calcul de la valeur intrinsèque des bâtiments et des aménagements extérieurs et sur le prix au m<sup>2</sup> du terrain concerné.

S'agissant de la valeur intrinsèque des bâtiments, l'expert commis par l'Office des poursuites s'est fondé sur des volumes, des coûts de reconstruction à neuf et des coefficients de vétusté sensiblement différents de ceux pris en compte par le second expert (2'550 m<sup>3</sup>, 900 fr./m<sup>3</sup> et 70% pour la première expertise; 2'750 m<sup>3</sup>, 950 fr./m<sup>3</sup> et 60% pour la seconde expertise). Il en résulte que l'estimation par le premier expert de la valeur intrinsèque de ces bâtiments est d'environ 35 % inférieure à cette même estimation par le second expert (688'500 fr. pour la première expertise, 1'045'000 fr. pour la seconde expertise).

Le premier expert a ensuite chiffré le coût des aménagements extérieurs, des taxes et des frais d'introduction en tenant compte de la dépréciation (900'000 fr. diminués de 70%) tandis que le second paraît avoir tenu compte de ce facteur pour l'estimation de la piscine (100'000 fr. de "valeur résiduelle" pour cette dernière) mais pas pour celle des aménagements extérieurs, des taxes de raccordement et des frais divers (1'047'000 fr. sans dépréciation). Or, la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières prescrit de tenir compte du taux de dépréciation lors de l'estimation de la valeur intrinsèque des aménagements extérieurs.

In fine, il en résulte une différence importante dans l'estimation de la valeur intrinsèque des bâtiments et des aménagements extérieurs (1'006'000 fr. pour la première expertise, 2'192'000 fr. pour la seconde expertise). Au vu des éléments susmentionnés, la Chambre de surveillance estimera la valeur en question en

---

procédant à une moyenne des valeurs retenues par les deux expertises [(1'006'000 fr. + 2'192'000 fr.) / 2 = 1'599'000 fr., arrondis à 1'600'000 fr.].

En ce qui concerne la valeur de la parcelle, les experts s'accordent globalement sur la fourchette des prix auxquels se négocient les terrains situés en cinquième zone sur le coteau de C\_\_\_\_\_ avec vue sur le lac (2'000 fr. à 3'000 fr. au m<sup>2</sup> pour le premier, 2'200 fr. à 3'000 fr. au m<sup>2</sup> pour le second). Ils divergent en revanche sur le prix à retenir dans le cas d'espèce.

L'expert commis par l'Office a ainsi retenu une valeur située dans la fourchette haute (2'800 fr. au m<sup>2</sup>) en tenant compte des servitudes qui ne permettraient pas une "densification optimale" de la parcelle d'une part, mais aussi des possibilités d'améliorer la densité de l'existant qui résultaient des demandes d'autorisation acceptées et en cours.

L'expert mandaté par la Chambre de surveillance s'est montré plus réservé s'agissant des perspectives de construire des logements supplémentaires sur la partie inférieure de la parcelle concernée. Comme prescrit par la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, cet expert a notamment détaillé les contraintes légales résultant d'une éventuelle inscription à l'inventaire des bâtiments existants et de la présence de grands arbres sur cette portion du terrain, éléments non pris en compte par le premier expert. Ces aspects justifiaient à son sens une décote par rapport au prix des terrains jouissant d'une situation similaire mais n'étant soumis à aucune contrainte particulière.

Des deux expertises, la seconde se révèle dès lors être la plus conforme aux règles qui prévalent en la matière s'agissant de l'estimation du prix au m<sup>2</sup> du terrain.

Cela étant, en additionnant la valeur moyenne de remplacement des bâtiments et des aménagements extérieurs (1'600'000 fr.) et la valeur du terrain admise par le second expert (22'608'000 fr.), l'on aboutirait à une estimation inférieure à celle de l'expertise la plus basse (24'208'000 fr. au lieu de 24'800'000 fr.).

Au vu de ce qui précède, il convient d'arrêter la valeur vénale présumée du bien à réaliser à celle retenue par la seconde expertise, à savoir 24'800'000 fr.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'450 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 19 juin 2017 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 2 ORFI), étant précisé qu'elle a d'ores et déjà procédé à une avance de 3'500 fr., dont le solde de 50 fr. lui sera dès lors restitué.

La procédure 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 demande de nouvelle expertise de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de C\_\_\_\_\_, sise au D\_\_\_\_\_, formée le 7 avril 2017 par A\_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite n° 14 xxxx42 F.

**Au fond :**

Fixe à 24'800'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de C\_\_\_\_\_, sise au D\_\_\_\_\_.

Fixe à 3'450 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par G\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A\_\_\_\_\_, qui les a avancés à hauteur de 3'500 fr.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 50 fr. à A\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Madame Nathalie RAPP, juges; 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.*