REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1499/2021-CS **DCSO/239/22**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MERCREDI 8 JUIN 2022

Demande de nouvelle expertise (A/1499/2021-CS) formée en date du 30 avril 2021 par **A_____**.

* * * * *

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

- **A_____**
  Chemin _____
  _____
  et
  p.a. Office cantonal des faillites
  Route de Chêne 54
  Case postale
  1221 Genève 6.

- **B_____**
  Chemin _____
  _____.

- **BANQUE C_____**
  _____
  _____.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____ et B_____ sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, de l'immeuble immatriculé sous feuillet 1_____ de la commune D_____ (ci-après : l'Immeuble), représentant 57 millièmes de la copropriété par étages constituée sur la parcelle n° 2_____ de la commune D_____ (GE). Ce lot de copropriété par étages (n° 5.05) correspond à un droit exclusif d'usage sur un appartement de 150 m² avec balcon de 20 m² au troisième étage du bâtiment situé Chemin 4_____ à D_____. L'Immeuble bénéficie en outre d'une servitude réelle sur l'immeuble n° 3_____ de la commune D_____ représentant deux emplacements de parking (boxes) en sous-sol.

b. La faillite de A_____, déclarée par jugement du 3 décembre 2015, est en cours de liquidation par l'Office cantonal des faillites.

c. Le 27 février 2019, la Banque C_____ (ci-après : la C_____) a engagé à l'encontre de B_____ une poursuite en réalisation de gage immobilier portant sur l'Immeuble. Le 28 mai 2020, elle a requis la vente de l'Immeuble.

d. Sur demande de l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office), E_____ (ci-après : le premier expert), architecte, a établi le 30 mars 2021 un rapport d'expertise immobilière en vue d'estimer la valeur de l'Immeuble.

Dans ledit rapport, l'expert a relevé que l'Immeuble jouissait, sous réserve du trafic aérien, d'un environnement calme et bien végétalisé, à proximité de nombreuses commodités et de la gare de D_____ ainsi que de l'autoroute. Situé sous les combles, l'appartement, construit une vingtaine d'années plus tôt, comptait six pièces et un balcon et bénéficiait d'une vue directe sur le lac. Sous réserve de plus amples vérifications, son état était généralement bon.

Pour estimer la valeur de l'Immeuble, le premier expert s'est fondé d'une part sur des transactions ayant porté depuis 2017 sur des objets similaires sis au Chemin 4_____ et d'autre part sur les données statistiques relatives au prix par m² observé pendant l'année 2019 dans la commune D_____, publiées sur le site de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT). Il a ainsi abouti à un prix de 9'500 fr. par m², qu'il a multiplié par le nombre de m² de l'appartement (150) auquel il a ajouté la moitié des m² du balcon (10), soit un total de 1'520'000 fr. (160 x 9'500 fr.). Après prise en compte des deux boxes, pour un prix estimé à 90'000 fr., la valeur vénale totale de l'Immeuble pouvait ainsi être évaluée à 1'610'000 fr. (1'520'000 fr. + 90'000 fr.).

e. Par courriers adressé le 21 avril 2021 à la poursuivante, à la débitrice, à l'Office des faillites et à A_____, l'Office les a informés que, faisant sien l'avis de l'expert qu'il avait mandaté, il estimait à 1'610'000 fr. la valeur de l'Immeuble.

B. **a.** Par lettre adressée le 30 avril 2021 à la Chambre de surveillance, A_____ a sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle estimation de l'Immeuble en application

de l'art. 9 al. 2 ORFI. Il s'est par ailleurs acquitté de l'avance de frais fixée, soit 2'000 fr., dans le délai – prolongé – qui lui avait été imparti à cet effet.

b. Par ordonnance du 4 mai 2021, la Chambre de surveillance a désigné F_____, architecte, en qualité d'expert (ci-après : le second expert) et lui a confié la mission de procéder, après s'être entouré de tous les renseignements utiles, à une nouvelle estimation de l'Immeuble et à en dresser rapport.

c. Après de nombreux retards dus dans un premier temps à une absence à l'étranger du requérant puis à des infections au COVID-19 ayant frappé successivement ce dernier et plusieurs membres de sa famille, le second expert a finalement renoncé à visiter l'appartement – étant précisé qu'il dispose d'une connaissance personnelle de plusieurs objets comparables situés dans le même complexe d'habitation – et a rendu son rapport final le 18 janvier 2022.

Il s'y rallie en substance aux constatations objectives du premier expert, divers justificatifs de travaux complémentaires communiqués par le requérant le conduisant toutefois à retenir que l'appartement expertisé présentait *"un confort et une qualité supérieurs aux logements usuels de l'ensemble"*. Il n'y avait pas de travaux à envisager dans l'immédiat, un taux de vétusté de 6,4% devant cependant être pris en considération.

Se fondant comme le premier expert sur des données statistiques tirées de transactions récentes, le second expert a estimé la valeur du m² - pondérée entre la part du terrain et celle du bâtiment – à 10'630 fr. (contre 9'500 fr. pour le premier expert). Tenant compte, à l''instar à nouveau du premier expert, d'une surface de 150 m² pour l'appartement et de 10 m² pour le balcon (20 m² x 50%), soit un total de 1'700'800 frs, le second expert a estimé à 80'000 frs la valeur des deux boxes rattachés à l'immeuble pour parvenir à une évaluation globale de 1'780'800 fr., arrondie à 1'780'000 fr.

d. Ni le requérant ni son épouse – débitrice poursuivie – ni la créancière gagiste ne se sont exprimés sur la seconde expertise dans le délai au 14 février 2022 qui leur avait été imparti pour ce faire.

Par lettre du 4 février 2022, l'Office a pour sa part renoncé à formuler des observations.

e. La cause a été gardée à juger le 3 mars 2022.

EN DROIT

1. **1.1** 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.

1.2 En l'espèce, la demande de nouvelle expertise a été formée en temps utile.

En sa qualité de tiers (co)propriétaire de l'objet du gage immobilier dont la réalisation est requise, le requérant dispose par ailleurs en principe de la qualité pour demander une nouvelle expertise (art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI). Le fait que, en raison de sa faillite, il ne puisse plus procéder à des actes de disposition (art. 204 al. 1 LP) sur sa part de copropriété de l'immeuble remis en gage n'a pas pour conséquence de le priver de cette qualité, dans la mesure où il conserve un intérêt légitime à un bon déroulement de la procédure de réalisation de son bien, et donc à ce que l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble soit la plus exacte possible.

Enfin, le requérant s'est acquitté en temps utile de l'avance de frais mise à sa charge.

La demande de nouvelle expertise est donc recevable.

2. **2.1.1** 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).

2.1.2 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).

2.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate qu'à l'instar du premier, le second expert a fondé son estimation sur les éléments objectifs nécessaires; il ne lui a certes pas été possible, au vu des circonstances sanitaires, de procéder à une visite de l'appartement, mais sa connaissance personnelle de l'ensemble d'habitation au sein duquel cet appartement est situé, ajouté aux éléments transmis par le requérant, était suffisante. Il ressort de son rapport du 18 janvier 2022 que ses constatations relatives à l'emplacement de l'immeuble ainsi qu'à l'état du bâtiment et des parts de copropriété par étages concordent avec celles du premier expert. Ces constatations n'ont au demeurant été remises en cause par aucune des parties et personnes intéressées ou par l'Office.

Les divergences entre les deux expertises portent sur trois points.

En premier lieu, le second expert, contrairement à son prédécesseur, a tenu compte de divers travaux complémentaires effectués dans l'appartement lors de sa construction, lui conférant une qualité supérieure. Dans la mesure où elle se fonde sur une information plus complète, son estimation doit à cet égard être privilégiée.

En deuxième lieu, et vraisemblablement pour partie au moins du fait de cette qualité supérieure, le second expert a fondé son calcul sur un prix au m² (10'630 fr.) plus élevé que celui retenu par le premier expert (9'500 fr.). L'un et l'autre ont procédé à l'estimation de ce prix au m² sur la base de statistiques relatives à des transactions réelles, de telle sorte que les résultats obtenus paraissent tous deux soutenables. Cela étant, au vu de l'augmentation – notoire – des prix de l'immobilier dans le bassin lémanique en 2021, la Chambre de surveillance privilégiera la seconde expertise, plus récente et donc plus à même de refléter cette augmentation.

En troisième et dernier lieu, le second expert a évalué à 80'000 fr. (contre 90'000 fr. pour le premier expert) la valeur des deux emplacements de parking (boxes) attachés à l'Immeuble, ni l'un ni l'autre ne motivant leur estimation sur ce

point. Par souci de cohérence, la Chambre de surveillance se ralliera sur ce point également à l'appréciation du second expert.

En définitive, et conformément à la seconde expertise, la valeur vénale de l'Immeuble sera arrêtée à 1'780'000 fr.

3. Les honoraires du second expert s'élèvent à 1'992 fr. 45 TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. La note d'honoraires du 15 décembre 2021 peut donc être approuvée. Elle est couverte par l'avance de frais que le requérant a versée, qui reste acquise à due concurrence à l'Etat de Genève, un solde de 7 fr. 55 devant être restitué au requérant.

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 demande de nouvelle expertise de l'immeuble immatriculé sous feuillet 1_____ de la commune D_____ formée le 30 avril 2021 par A_____.

Au fond :

Arrête à 1'780'000 fr. la valeur d'estimation dudit immeuble.

Fixe à 1'992 fr. 45 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_____, les compense à due concurrence avec l'avance versée par ce dernier, laquelle reste dans cette mesure acquise à l'Etat de Genève, et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui restituer le solde de l'avance, soit 7 fr. 55.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Verena PEDRAZZINI RIZZI	Véronique AMAUDRY-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.