



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1578/2015-CS

DCSO/353/15

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU MARDI 10 NOVEMBRE 2015**

Plainte 17 LP (A/1578/2015-CS) formée en date du 5 janvier 2015 par **Mme C\_\_\_\_\_**,  
élisant domicile en l'étude de Me Olivier CRAMER, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- **Mme C\_\_\_\_\_**  
c/o Me Olivier CRAMER, avocat  
Rampe de la Treille 5  
1204 Genève.
  - **ETAT DE GENEVE**  
**ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**  
Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3.
  - **ETAT DE GENEVE IFD**  
**c/o ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**  
Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3.
  - **Office des poursuites.**
-



### **EN FAIT**

- A. a.** Mme C\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° xxx5 de la commune de X\_\_\_\_\_, d'une surface de x'xx9 m<sup>2</sup>, sur laquelle sont érigés, notamment, les bâtiments n° xx4 (habitation à un seul logement, d'une surface cadastrale de xx1 m<sup>2</sup> et d'un volume de xx40 m<sup>3</sup>) et xxx6 (souterrain, d'une surface cadastrale de xx9 m<sup>2</sup> et d'un volume de xx2 m<sup>3</sup>).

Mme C\_\_\_\_\_ indique également détenir la société Z\_\_\_\_\_ SA, inscrite au Registre du commerce de Genève, laquelle est propriétaire des parcelles n° xxx56 et xxx26 de la commune de X\_\_\_\_\_, adjacentes à la parcelle n° xxx5.

L'accès à la parcelle n° xxx5 se fait par une voie carrossable partant du chemin de V\_\_\_\_\_, au sud-est de la parcelle, et traversant la parcelle n° xxx56 pour aboutir devant la façade sud-est du bâtiment n° xx4. Du côté nord-ouest, la parcelle n° xxx5 est adjacente au chemin du T\_\_\_\_\_ mais aucun accès à la voie publique n'existe en l'état.

- b.** Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier engagée en 2008, la valeur vénale de la parcelle n° xxx5 a été estimée à 5'900'000 fr. par la Chambre de surveillance (DCSO/518/2010 du 25 novembre 2010) sur la base d'une expertise réalisée le 15 septembre 2010 par M. O\_\_\_\_\_, architecte. Le recours interjeté au Tribunal fédéral contre cette décision a été rejeté par arrêt du Tribunal fédéral du 3 mai 2011 (5A\_854/2010).

L'expertise du 15 septembre 2010 retient une valeur du terrain de 3'750'000 fr. (x'xx9 m<sup>2</sup> x 1'500 fr. = 3'748'500 fr., arrondis à 3'750'000 fr.) à laquelle s'ajoutent la valeur des bâtiments n°s xx4 et xxx6, en 1'810'000 fr. (xx02 m<sup>3</sup> x 850 fr. = 2'126'700 fr., arrondis à 2'130'000 fr., sous déduction d'un taux de vétusté de 15%), celle de la piscine et du bâtiment souterrain adjacent, en 127'500 fr. (150'000 fr. sous déduction d'un taux de vétusté de 15%), celle des aménagements extérieurs, en 170'000 fr. (xx81 m<sup>2</sup> x 80 fr. = 174'480 fr., arrondis à 170'000 fr.) et celle des raccordements (25'000 fr.) pour aboutir à un total de 5'882'500 fr., arrondi à 5'900'000 fr. L'expert relève l'existence, au profit de la parcelle n° xxx5, d'une servitude de passage non exclusif à pied ou à véhicule sur la parcelle n° xxx56.

- c.** Le 3 janvier 2012, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé, dans le cadre des poursuites ordinaires n°s 10 xxxx04 R, 11 xxxx40 L et 11 xxxx04 D dirigées contre Mme C\_\_\_\_\_, constituant la série n° 10 xxxx04 R, à la saisie de la parcelle n° xxx5 de la commune de X\_\_\_\_\_. Le procès-verbal de saisie indique au titre d'estimation provisoire de l'Office une valeur de 3'275'430 fr., correspondant à la valeur fiscale de l'immeuble. Il mentionne également les gages immobiliers tels qu'ils résultent du Registre foncier.

---

**d.** Suite à la réception dans la série susmentionnée d'une réquisition de vente, l'Office a, par courrier du 3 septembre 2014, mandaté M. O\_\_\_\_\_ aux fins d'actualiser l'expertise de la valeur vénale de la parcelle n° xxx5 effectuée le 15 septembre 2010.

**e.** Dans son rapport complémentaire rendu le 2 décembre 2014, l'expert souligne que, depuis sa première expertise, la situation des servitudes s'était modifiée. Quatre nouvelles servitudes avaient ainsi été constituées à charge de la parcelle n° xxx5, soit deux servitudes à usage de passage à pied et en véhicule au profit d'une part des parcelles n<sup>os</sup> xxx56 et xxx26 et d'autre part au profit de Mme C\_\_\_\_\_, la seconde étant stipulée cessible et transmissible, et deux servitudes à usage de stationnement, au profit des mêmes fonds et personne, avec les mêmes stipulations, grevant toutes une surface approximativement rectangulaire située entre la façade sud-est du bâtiment n° xx4 et la limite sud-est de la parcelle n° xxx5. Par ailleurs, la servitude de passage à véhicule grevant la parcelle n° xxx56 – seul moyen en l'état d'accéder à la parcelle n° xxx5 depuis la voie publique – était désormais stipulée non plus au profit de ladite parcelle n° xxx5 mais de Mme C\_\_\_\_\_ personnellement. Selon l'expert, ces nouvelles servitudes étaient de nature à décourager fortement les acquéreurs potentiels de la parcelle n° xxx5 en raison du manque d'intimité qui en découlerait pour les futurs habitants du bâtiment n° xx4, l'assiette des servitudes passant sous la terrasse du premier étage et devant les fenêtres et portes-fenêtres de la façade. Sous réserve de la suppression des servitudes nouvellement inscrites, la seule manière pour les acquéreurs potentiels de pallier un tant soit peu à ce manque d'intimité consistait à détruire les bâtiments n<sup>os</sup> xx4 et xxx6, à construire un nouveau bâtiment plus au nord-ouest, à implanter une séparation physique à la limite nord-ouest de l'assiette des servitudes et à aménager un accès à l'extrémité nord-ouest de la parcelle depuis le chemin du T\_\_\_\_\_.

Sur la base de ces constatations, l'expert évalue à 3'320'000 fr., arrondis à 3'300'000 fr., la valeur vénale de la parcelle n° xxx5. Par rapport à son expertise du 15 septembre 2010, les changements sont les suivants :

- La valeur du terrain est restée la même (3'750'000 fr.), mais l'expert en déduit intégralement la valeur de la surface grevée par les servitudes nouvellement constituées, soit 540'000 fr. (36 m. x 10 m. x 1'500 fr.), pour aboutir à un total de 3'210'000 fr.
- Le taux de vétusté pour la piscine et le bâtiment adjacent est porté à 20%, de telle sorte que leur valeur n'est plus que de 120'000 fr.
- La valeur des aménagements extérieurs n'est plus que de 160'000 fr., compte tenu d'une réduction de leur surface (la surface grevée par les servitudes nouvellement constituées n'étant plus prise en considération).

- 
- Dans la mesure où il considère que les bâtiments n<sup>os</sup> xx4 et xxx6 doivent être détruits, l'expert ne tient plus compte de leur valeur mais prend en considération des frais de démolition évalués à 200'000 fr.
  - Les frais de raccordement sont évalués à 30'000 fr. (au lieu de 25'000 fr.).

**f.** Par courrier du 5 décembre 2014, reçu le 8 décembre 2014 par le conseil de Mme C\_\_\_\_\_, l'Office a communiqué à cette dernière le complément d'expertise du 2 décembre 2014 et l'a informée retenir le montant de 3'300'000 fr. pour son estimation.

**B. a.** Par acte déposé le 5 janvier 2015 au greffe de la Chambre de surveillance, Mme C\_\_\_\_\_ a formé plainte contre cette décision de l'Office, concluant principalement à ce que l'estimation du 2 décembre 2014 soit annulée et une nouvelle estimation ordonnée, laquelle devrait porter également sur la valeur des bâtiments situés sur la parcelle n° xxx5, ne pas tenir compte des servitudes créées en 2011 et indiquer les créances garanties par gage, et subsidiairement à ce que l'expertise du 2 décembre 2014 soit annulée et une nouvelle expertise ordonnée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

**b.** Par décision DCSO/147/2015 du 2 avril 2015, aujourd'hui entrée en force, la Chambre de surveillance a invité l'Office à compléter sa communication du 5 décembre 2014 par l'indication sommaire des créances garanties par gage grevant la parcelle n° xxx5 de la commune de X\_\_\_\_\_, telles que révélées par le Registre foncier, et rejeté la plainte pour le surplus.

Par la même décision, la Chambre de surveillance a admis la demande de nouvelle expertise formée à titre subsidiaire par Mme C\_\_\_\_\_ et lui a imparti un délai pour procéder à une avance de frais de 3'500 fr., laquelle a été versée en temps utile.

**c.** Par ordonnance du 19 mai 2015, la Chambre de surveillance a confié à M. H\_\_\_\_\_, architecte, la mission de procéder à une nouvelle expertise aux fins d'estimer la valeur de la parcelle n° xxx5 de la commune de X\_\_\_\_\_.

**C. a.** Aux termes de son rapport, daté du 9 octobre 2015 et adressé à la Chambre de céans à la même date, en même temps qu'un courrier d'accompagnement, l'expert estime à 4'400'000 fr. la valeur de la parcelle saisie.

Pour arriver à ce résultat, l'expert a dans un premier temps arrêté à 6'477'000 fr. la valeur intrinsèque de l'immeuble sans les servitudes nouvellement créées. Il a pour ce faire tenu compte d'un prix du terrain de 1'750 fr. par m<sup>2</sup> (le premier expert s'étant fondé sur une valeur de 1'500 fr. par m<sup>2</sup>), soit un montant total de 4'375'000 fr. (contre 3'750'000 dans l'expertise du 15 septembre 2010 et 3'210'000 dans son complément du 2 décembre 2014), auquel il a ajouté la valeur

---

des bâtiments n° xx4 et xxx6, évaluée à 1'852'000 fr. (contre 1'810'000 fr. dans l'expertise du 15 septembre 2010 et une valeur négative de 200'000 fr. – correspondant aux frais de démolition – dans le complément du 2 décembre 2014) et celle de la piscine et des divers aménagements extérieurs et raccordements, en 250'000 fr. (contre 322'500 fr. dans l'expertise du 15 septembre 2010 et 310'000 fr. dans son complément du 2 décembre 2014).

Dans un deuxième temps, l'expert a évalué à 1'892'000 fr. la moins-value résultant des servitudes nouvellement créées, considérées comme pénalisantes. Il a ainsi estimé que la partie du terrain couverte par les servitudes subissait une dépréciation de 1'450 fr. par m<sup>2</sup>, soit un montant total de 522'000 fr., qu'il fallait tenir compte des frais de création d'un nouvel accès à la voie publique par la partie nord-ouest de la parcelle, avec réalisation d'un garage, pour un montant de 200'000 fr., et que la valeur de la propriété non directement touchée par les servitudes subissait une dépréciation de 20%, soit 1'170'000 fr.

La valeur intrinsèque de la parcelle compte tenu des servitudes pénalisantes s'élevait ainsi à 4'585'000 fr. (6'477'000 fr. – 1'892'000 fr.).

Après avoir procédé à une analyse de quatre transactions récentes ayant porté sur des objets immobiliers similaires situés dans le même secteur géographique, l'expert a enfin, dans un troisième temps, évalué la valeur vénale de la parcelle. Il a relevé à cet égard que, contrairement à d'autres propriétés de luxe ayant récemment trouvé preneur pour des montants de l'ordre de 5'000'000 à 6'000'000 fr., l'immeuble expertisé connaissait *"un problème majeur pour l'accès et un inconvénient avec une servitude de stationnement au nu de la façade arrière"*. Cette particularité, *"de nature à péjorer de manière importante la valeur et la négociabilité de ce bien"*, avait pour conséquence une prépondérance des éléments subjectifs sur les aspects purement objectifs, ce qui conduisait l'expert à retenir une valeur vénale de 4'400'000 fr., inférieure à la valeur intrinsèque (4'585'000 fr.).

Dans son courrier d'accompagnement, l'expert a souligné que les divergences entre son expertise et celle de M. O\_\_\_\_\_, telle que complétée le 2 décembre 2014, touchaient pour l'essentiel le prix du terrain retenu (1'750 fr. par m<sup>2</sup> contre 1'500 fr.) et la valeur résiduelle de la partie du terrain touchée par les servitudes pénalisantes (300 fr. par m<sup>2</sup> contre une valeur nulle). Il a indiqué se *"rapproche[r] de l'idée de [s]on confrère selon laquelle le bâtiment est tellement déprécié par les servitudes qu'il serait plus réaliste de le démolir en vue d'une reconstruction"*, ajoutant que *"la prépondérance de valeur de l'élément foncier justifie économiquement une opération de démolition/reconstruction"*.

Si l'on se plaçait dans cette hypothèse, il y aurait lieu d'admettre une valeur du terrain légèrement supérieure, soit 4'280'000 fr. (2'140 m<sup>2</sup> x 2'000 fr.) pour la

---

partie non touchée par les servitudes et 108'000 fr. (360 m<sup>2</sup> x 300 fr.) pour celle touchée, dont à déduire les frais de démolition des bâtiments et de la piscine, soit 250'000 fr., pour aboutir à une valeur intrinsèque de 4'138'000 fr.

**b.** Dans ses observations datées du 19 octobre 2015, l'Office a renoncé à se déterminer sur la nouvelle expertise.

**c.** Par courrier daté du 28 octobre 2015, Mme C\_\_\_\_\_ s'est pour l'essentiel ralliée à la méthode adoptée par l'expert H\_\_\_\_\_ ainsi qu'à ses conclusions, concluant à ce que la Chambre de céans fixe la valeur de la parcelle n° xxx5 de la commune de X\_\_\_\_\_ à un montant minimum de 4'400'000 fr. et s'en rapportant pour le surplus à son appréciation.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Dans la procédure ordinaire par voie de saisie, l'office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171; arrêts du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005, consid. 1; 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3).

**1.2** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à la Chambre de céans 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).

**1.3** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la poursuivie a requis 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 19 mai 2015.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

**2. 2.1** La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (Nicolas DE GOTTRAU, in CR-LP, ad art. 97 n° 6 et 8).

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).

Il lui faut tenir compte, également, de ce que l'estimation du bien à réaliser ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture, mais qu'elle doit servir à orienter les parties à la procédure sur le résultat prévisible de la réalisation et à renseigner d'éventuels enchérisseurs (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_450/2008 et 5A\_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; Pierre-Robert GILLIERON, Commentaire, ad art. 97 n° 16).

La Chambre de céans doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte le cas échéant des considérations retenues par les experts, de même qu'elle doit indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis d'un expert plutôt que celui de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts.

**2.2** En l'espèce, la différence entre les valeurs vénales retenues par les deux experts provient pour l'essentiel d'une divergence dans la valeur du terrain admise. Ainsi, alors que le premier expert, dans son complément d'expertise du 2 décembre 2014, s'en est tenu à la valeur de référence de 1'500 fr. par m<sup>2</sup> admise dans son expertise du 15 septembre 2010, le second s'est fondé sur une valeur de 1'750 fr. par m<sup>2</sup>, voire 2'000 fr. par m<sup>2</sup> dans l'hypothèse d'une destruction des bâtiments existant. Il convient sur ce point de donner la préférence à la seconde expertise : outre le fait que celle-ci est plus récente, et est donc présumée refléter plus fidèlement le marché immobilier actuel, il en ressort que l'expert a analysé plusieurs transactions récentes impliquant des objets immobiliers similaires situés dans la même zone, de telle sorte que son appréciation repose sur des éléments concrets et contemporains, au contraire de celle du premier expert.

La Chambre de céans se ralliera de même à la seconde expertise sur la question de la valeur résiduelle de la surface touchée par les servitudes nouvellement créées, soit 300 fr. par m<sup>2</sup>. Comme le relève à juste titre le second expert, en effet, cette surface d'environ 360 m<sup>2</sup>, bien qu'inutilisable en raison des servitudes de passage et de parking, entre néanmoins en considération dans le calcul des droits à bâtir de la parcelle, de telle sorte que sa valeur ne peut être considérée comme nulle.

Pour le surplus, les divergences entre les deux expertises soit sont dénuées de portée soit se neutralisent en raison des approches différentes privilégiées par les deux experts.

En définitive, la Chambre de céans fera sienne la valeur vénale de la parcelle retenue par le second expert, soit 4'400'000 fr. Ce montant est légèrement inférieur

à la valeur intrinsèque actuelle de l'immeuble, corrigée pour tenir compte de la dévalorisation entraînée par la création des nouvelles servitudes de passage et de parking, ce qui permet de prendre en compte de manière adéquate l'attrait moindre que présentera l'objet aux yeux des acquéreurs éventuels en raison de ces servitudes pénalisantes. Elle est par ailleurs légèrement supérieure à la valeur intrinsèque de l'immeuble dans l'hypothèse d'une démolition des bâtiments existant avec création d'un accès à la voie publique au bas de la parcelle, ce qui se justifie par le fait que, même si les experts s'accordent à considérer qu'il s'agirait de la solution la plus réaliste, c'est en définitive à l'acquéreur qu'appartiendra ce choix.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires et débours à 3'400 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche compte tenu de l'ampleur de l'activité déployée. Sa note d'honoraires déposée le 9 octobre 2015 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. 1 1<sup>ère</sup> phr. ORFI).

La note d'honoraires de l'expert étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par la débitrice poursuivie, les Services financiers du Palais de justice seront invités à restituer à celle-ci le solde de cette avance, soit 100 fr. (3'500 fr. – 3'400 fr.).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la requête de seconde expertise formée le 5 janvier 2015 par Mme C\_\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites formant la série n° 10 xxxx04 R.

**Au fond :**

Fixe à 4'400'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° xxx5 de la commune de X\_\_\_\_\_ sise 10, chemin de V\_\_\_\_\_ à X\_\_\_\_\_.

Fixe à 3'400 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par M. H\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

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

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 100 fr. à Mme C\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, 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.*