

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1720/2015 -CS

DCSO/375/2015

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU LUNDI 14 DECEMBRE 2015

Plainte 17 LP (A/1720/2015-CS) formée en date du 8 juin 2015 par S_____ SA, élisant domicile en l'étude de Me Alexandre BÖHLER, avocat.

* * * * *

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

- **S_____ SA**
c/o Me Alexandre BÖHLER, avocat
Rue des Battoirs 7
Case postale 284
1211 Genève 4.
 - **X_____ AG.**
 - **M. H_____.**
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Dans le cadre des poursuites en réalisation des gages immobiliers n° 12 xxxx07 C, 12 xxxx08 B, 13 xxxx53 D et 13 xxxx54 C requises par X_____ SA (remplacée par X_____ AG par suite de transfert de patrimoine) à l'encontre de S_____ SA et M. H_____, conjointement et solidairement, portant sur les parcelles n° xx1 et xx5, sises Quai Z_____ xx à Genève, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office), par décision du 11 mai 2015 reçue le lendemain par S_____ SA, a estimé à 1'845'000 fr. et 90'000 fr. la valeur des immeubles gagés (PPE feuillet xx1 n° x et PPE feuillet n° xx5), en se fondant sur une expertise du 28 avril 2015 réalisée à sa demande par M. P_____, architecte diplômé et expert immobilier.

b. Dans le cadre de sa mission, l'expert P_____ a pris en compte la situation et l'environnement des biens immobiliers en cause ainsi que leurs caractéristiques. Concernant le lot xx.01 (PPE feuillet xx1 n° x), il a retenu un montant de 14'000 fr./m² pour l'appartement et de 7'000 fr./m² pour le balcon, après déduction d'un taux de 20% pour cause de vétusté. Il a ainsi abouti à une valeur intrinsèque totale de 2'051'000 fr. ([143 m² x 14'000 fr.] + [7 m² x 7'000 fr.]), correspondant à une valeur vénale du même montant, arrondie à 2'050'000 fr. Le prix au mètre carré du lot xx.06 (PPE feuillet n° xx5) a été fixé à 10'000 fr., après déduction de 20% en raison de la vétusté du bien, de sorte que sa valeur intrinsèque, équivalant à sa valeur vénale, a été estimée à 100'000 fr. (10 m² x 10'000 fr.).

L'expert a conclu que la valeur de réalisation était estimée à 1'845'000 fr. pour le premier lot et de 90'000 fr. pour le second, soit 90% de leur valeur vénale.

B. a. Par courrier expédié le 21 mai 2015 au greffe de la Chambre de surveillance des Office des poursuites et des faillites, S_____ SA a requis une nouvelle estimation de ses biens immobiliers par un expert (procédure référencée sous n° A/1720/2015).

b. Par acte du 8 juin 2015, S_____ SA a en outre formé plainte (référéncée sous n° A/1938/2015) contre la décision d'estimation de l'Office du 11 mai 2015. Contestant la teneur de l'expertise P_____, qui lui a été envoyée par pli de l'Office du 26 mai 2015, S_____ SA conclut à ce que celle-ci soit écartée et à ce que la décision de l'Office soit annulée.

Elle reproche à l'Office d'avoir fondé son estimation sur la valeur de réalisation retenue par l'expert, et non pas sur la valeur vénale, tel que cela est prescrit par la loi. Elle critique en outre l'absence de méthodologie et de motivation de l'expert, notamment parce qu'il n'indique pas, même sommairement, sur quelle base les prix au mètre carré ont été estimés et qu'il ne précise pas pourquoi la valeur de réalisation correspondrait à 90% de la valeur vénale.

c. Les deux procédures susvisées ont été jointes sous le n° A/1720/2015.

d. Faisant suite à la demande de récusation formée par S_____ SA contre l'expert F_____ désigné en premier lieu, la Chambre de céans a, par ordonnance du 5 juin 2015, confié la nouvelle expertise à M. J_____, architecte ETS/EPFZ/SIA, et a imparti à S_____ SA un délai de 10 jours dès la notification de cette ordonnance pour effectuer une avance de frais de 1'800 fr., laquelle a été versée dans le délai imparti.

e. Le 23 septembre 2015, M. J_____ a déposé son rapport d'expertise ainsi qu'une note d'honoraires de 1'800 fr. TTC.

Il a estimé que la valeur vénale, équivalant à la valeur intrinsèque, des objets gagés s'élève à 2'130'000 fr. ($[143 \text{ m}^2 \times 14'500 \text{ fr.}] + [7 \text{ m}^2 \times 8'000 \text{ fr.}] = 2'129'500 \text{ fr.}$, arrondis à 2'130'000 fr.) pour le lot xx.01 et 90'000 fr. ($10 \text{ m}^2 \times 9'000 \text{ fr.}$) pour le lot xx.06. Se fondant sur la situation géographique au centre-ville, au bord du lac, avec vues dégagées sur les Alpes et la Rade et en tenant compte du bon état général de l'immeuble et de la vétusté et de l'obsolescence des installations dans l'appartement, l'expert a estimé que la valeur à neuf de l'appartement 4.01 était de 16'000 fr./m², dont il fallait déduire 1'500 fr./m² pour une remise en état complète. Le prix au mètre carré du balcon était estimé à la moitié de la valeur à neuf. Concernant le lot xx.06, la valeur à neuf était estimée à 10'000 fr./m², dont il fallait déduire un taux de vétusté ou de remise en état de 10%.

f. Invités à se déterminer sur la nouvelle expertise réalisée par M. J_____, l'Office et S_____ SA ont indiqué qu'ils n'avaient pas d'observations particulières à formuler.

S_____ SA déclare cependant maintenir sa plainte et conclut à ce que seules les valeurs vénales déterminées par l'expert J_____ soient retenues. A titre subsidiaire, elle conclut à la prise en compte d'une moyenne des valeurs vénales retenues par chaque expert.

X_____ AG et M. H_____ n'ont pas déposé d'observations dans le délai imparti.

g. Par pli du 20 octobre 2015, les parties concernées ont également été invitées à se déterminer sur la plainte formée le 8 juin 2015 par S_____ SA.

h. Dans son rapport du 9 novembre 2015, l'Office a déclaré s'en rapporter à justice au sujet de la valeur à retenir pour les biens saisis. Il a cependant exposé que lorsqu'une expertise indiquait tant une valeur vénale qu'une valeur de réalisation, la pratique constante consistait à retenir cette dernière comme valeur d'estimation, le critère déterminant étant celui du "produit présumé pouvant être perçu lors de la

procédure de réalisation forcée". Par ailleurs, l'Office ne pouvait pas se substituer à l'appréciation de l'expert au sujet des critères retenus dans son expertise. Enfin, les extraits du registre foncier étaient annexés à l'expertise P_____, de sorte que les exigences posées par l'art. 9 al. 1, 2^{ème} phrase, ORFI étaient respectées.

X_____ AG s'en est également rapportée à justice.

M. H_____ n'a pas déposé d'observations dans le délai qui lui a été imparti.

i. Répliquant aux observations de l'Office, S_____ SA a relevé que la pratique de celui-ci relative à la valeur d'estimation à retenir était contraire à la lettre de l'art. 9 al. 1 ORFI. Pour le surplus, elle maintenait sa demande tendant à écarter l'expertise P_____.

j. Dans leur duplique, l'Office et X_____ AG ont persisté dans leurs conclusions respectives. M. H_____ ne s'est pas manifesté dans le délai imparti.

EN DROIT

1. **1.1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

La communication par l'office des poursuites de la nouvelle estimation de l'immeuble saisi, effectuée après réception de la réquisition de vente en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, constitue une décision sujette à plainte au sens de l'art. 17 LP (arrêt du Tribunal fédéral 7B.147/2004 du 9 août 2004 consid. 1.2).

1.1.2 La plainte doit être déposée dans les dix jours suivant celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Le destinataire prend connaissance de la mesure au moment où la notification, respectivement la communication a eu lieu dans les formes prévues par la loi et pour autant qu'elle renseigne exactement le destinataire sur la date et les motifs de la décision ou de la mesure (ERARD, *in* Commentaire romand LP, 2005, n. 47 ad art. 17 LP et les références citées).

En l'espèce, la plainte a été formée le 8 juin 2015 contre une décision rendue le 11 mai 2015. Cela étant, la plaignante a eu connaissance de l'expertise sur laquelle l'Office s'est fondé pour rendre sa décision au plus tôt le 27 mai 2015.

Il y a donc lieu de considérer que le délai de 10 jours a commencé à courir le 28 mai 2015, de sorte que la plainte a été interjetée en temps utile (art. 142 al. 3 CPC, applicable par renvoi de l'art. 31 LP).

Elle respecte en outre les formes prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA), de sorte qu'elle est recevable.

1.2.1 Selon l'art. 9 al. 2 ORFI, dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17 al. 2 LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (cf. ég. art. 99 al. 2 ORFI; FOËX, *in* Commentaire romand LP, 2005, n. 19 ad art. 155 LP). Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêt du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005 consid. 1).

1.2.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance de la décision de l'Office, la plaignante a requis dans les délai et forme prescrits par la loi qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 5 juin 2015.

La demande de nouvelle expertise est partant également 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, 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 des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée et des photos ont été annexées.

En guise de conclusion, l'expert mandaté par l'Office retient que la valeur de réalisation des biens immobiliers à expertiser est estimée à 90% de leur valeur vénale. Cependant, dès lors que cette estimation ne repose sur aucun fondement et n'est nullement motivée, il n'y a pas lieu d'en tenir compte. Au demeurant, le rôle de l'estimation étant de servir les intérêts des créanciers et du débiteur, ainsi que de renseigner d'éventuels enchérisseurs, rien ne justifie de retenir une valeur inférieure à la valeur vénale, contrairement à ce qu'a retenu l'Office. Partant, seules les valeurs vénales estimées par les experts seront examinées ci-après.

Concernant le lot xx.01, les deux experts ont abouti à un résultat relativement similaire puisque l'écart séparant les valeurs vénales estimées (2'050'000 fr. pour le premier expert et 2'130'000 fr. pour le second) n'est que d'environ 4%. L'écart est plus significatif concernant le lot xx.06, dont les estimations diffèrent de 10% (100'000 fr. selon le premier expert et 90'000 fr. pour le deuxième).

Ces écarts sont principalement dus au fait que les deux experts ont pris en compte des valeurs différentes pour le prix au mètre carré des biens immobiliers et pour le taux de vétusté. Or, il est notoire que de telles valeurs sont sujettes à appréciation et qu'une différence ne signifie pas encore qu'une des deux expertises serait inexacte.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, il convient d'arrêter la valeur vénale des biens immobiliers concernés à la moyenne des deux montants retenus à ce titre

par les experts, soit à 2'090'000 fr. ([2'050'000 fr. + 2'130'000 fr.]/2) pour le lot xx.01 et à 95'000 fr. ([100'000 fr. + 90'000 fr.]/2) pour le lot xx.06.

- 3. 3.1** Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'800 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 23 septembre 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^{ère} phr. ORFI), étant précisé qu'elle en a d'ores et déjà fait l'avance.

- 3.2** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables la demande de nouvelle expertise formée par S_____ SA le 21 mai 2015 dans le cadre de la poursuite en réalisation des gages immobiliers n° 12 xxxx07 C, 12 xxxx08 B, 13 xxxx53 D et 13 xxxx54 C, ainsi que la plainte formée par celle-ci le 8 juin 2015 contre la décision d'estimation de l'Office du 11 mai 2015.

Au fond :

Annule ladite décision.

Fixe à 2'090'000 fr. la valeur d'estimation du lot xx.01 (PPE feuillet xx1 n° x) et à 95'000 fr. la valeur d'estimation du lot xx.06 (PPE feuillet n° xx5).

Fixe à 1'800 fr. les frais de la nouvelle expertise établie par M. J_____, les met à la charge de S_____ SA et les compense avec l'avance de même montant qu'elle a fournie.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser 1'800 fr. à M. J_____.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente, Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Angela FERRECCHIA PICCOLI, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Angela FERRECCHIA PICCOLI

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.