



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1729/2014-CS

DCSO/293/14

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2014**

Plainte 17 LP (A/1729/2014-CS) formée en date du 16 juin 2014 par **M. V\_\_\_\_\_**,  
élisant domicile en l'étude de Me Patricia MICHELLOD, avocate.

\* \* \* \* \*

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

- **M. V\_\_\_\_\_**  
c/o Me Patricia MICHELLOD, avocate  
Rue Nicole 3  
Case postale 1075  
1260 Nyon.
  - **Mme V\_\_\_\_\_**  
c/o Me Alain BERGER, avocat  
BRS Avocats  
Boulevard des Philosophes 9  
1205 Genève.
  - **UBS SA**  
Rue du Rhône 8  
1204 Genève.
  - **Office des poursuites.**
-

## EN FAIT

**A. a.** Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier no 13 xxxx19 E requise par UBS SA à l'encontre de M. V\_\_\_\_\_ et portant sur la parcelle no xx98 sise route Z\_\_\_\_\_ xx à 12xx X\_\_\_\_\_ appartenant à raison de 95% au précité et de 5% à Mme V\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites de Genève (ci-après l'Office) a, par décision du 3 juin 2014 notifiée le 6 du même mois au débiteur, estimé la valeur vénale de cette parcelle à 6'250'000 fr.

Cette valeur correspond à celle retenue par M. E\_\_\_\_\_, architecte diplômé HES mandaté par l'Office en qualité d'expert. Il ressort du rapport établi par cet expert en date du 28 mai 2014 qu'elle a été fixée en tenant compte de la valeur intrinsèque de la parcelle, chiffrée à 5'710'000 fr. (2'685'000 fr. pour le terrain, 2'775'000 fr. pour la villa et le garage après déduction d'un taux de vétusté de 5% et 250'000 fr. pour les aménagements extérieurs et raccordements), ainsi que de la valeur du marché, estimée à 6'500'000 fr.

**b.** Par plainte expédiée le 16 juin 2014 au greffe de la Chambre de surveillance des offices des poursuites et faillites, M. V\_\_\_\_\_ a requis une nouvelle estimation de la parcelle par un expert. Il a exposé que M. E\_\_\_\_\_ ne l'avait pas contacté avant d'établir son rapport d'expertise et n'avait, partant, pas tenu compte d'éléments importants pour l'évaluation de la valeur de la parcelle, notamment que la villa érigée sur cette parcelle avait une surface de plus de 400 m<sup>2</sup> et avait été construite avec des matériaux haut de gamme. La valeur retenue dans l'expertise ne correspondait ainsi pas à la valeur réelle du bien concerné.

**c.** Par ordonnance du 18 juin 2014, la Chambre de céans a confié la nouvelle expertise à l'architecte M. T\_\_\_\_\_. Préalablement, elle a imparté à M. V\_\_\_\_\_, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de 10 jours à compter de la notification de l'ordonnance pour effectuer une avance de 4'500 fr. pour les frais d'expertise.

L'avance de frais requise a été opérée dans le délai imparté.

**d.** M. T\_\_\_\_\_ a établi son rapport d'expertise le 15 septembre 2014, qu'il a transmis le lendemain à la Chambre de céans accompagné d'une note d'honoraires de 3'200 fr. TTC.

Il a estimé la valeur vénale de la parcelle à 5'500'000 fr. en se basant sur sa valeur intrinsèque, arrondie à 5'500'000 fr. (3'452'400 fr. pour le terrain, 1'629'300 fr. pour la villa et le garage après déduction d'un taux de vétusté de 8%, 256'400 fr. pour les aménagements extérieurs et raccordements et 211'500 fr. de frais d'acquisition sur le terrain = 5'499'600 fr.

---

[recte 5'549'600 fr.]) qu'il a comparée avec le prix de vente de parcelles qui présentaient des caractéristiques similaires.

e. Par plis séparés du 17 septembre 2014, la Chambre de céans a transmis aux parties et à l'Office une copie de la nouvelle expertise réalisée par M. T\_\_\_\_\_ et leur a imparti un délai pour se déterminer.

f. Mme V\_\_\_\_\_ a fait valoir qu'il y avait lieu de retenir une valeur vénale de 5'875'000 fr., correspondant à la moyenne des deux estimations effectuées, lesquelles devaient être considérées comme de même qualité et ayant la même force probante dans la mesure où le second expert ne critiquait pas les constatations du premier expert.

L'Office a indiqué n'avoir pas de remarques particulières à formuler au sujet du contenu de la nouvelle expertise.

M. V\_\_\_\_\_ a, pour sa part, déclaré être d'accord avec la teneur de ladite expertise.

UBS SA n'a pas déposé d'observations dans le délai qui lui a été imparti.

### **EN DROIT**

1. **1.1** 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, 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. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, 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, op. cit., 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** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le plaignant a requis dans les délai et forme prescrits par la loi qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un expert. Il a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 18 juin 2014.

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 (DE GOTTRAU, in Commentaire romand LP, 2005, n. 6 et 8 ad art. 97 LP; FOËX, op. cit., n. 16 ad art. 155 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).

Il lui faut tenir compte, également, 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; GILLIÉRON, op. cit., n. 16 ad art. 97 LP).

**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 se fondent sur des critères appropriés et convaincants, contestés ni par les parties ni par l'Office, à savoir la valeur intrinsèque de la parcelle concernée et l'état du marché immobilier. Enfin, elles comportent toutes les deux une présentation détaillée du bien immobilier, une visite des lieux a été effectuée et des plans ainsi que des photos ont été annexées.

Si la seconde expertise prend en compte, pour fixer la valeur de la parcelle, les frais d'acquisition, critère qui ne saurait entrer en considération, ces frais ont toutefois été fixés séparément, de sorte que cela ne remet pas en cause les autres montants arrêtés par l'expert, ce poste devant simplement être porté en déduction de la valeur vénale retenue.

Certes, il existe un écart important entre les valeurs arrêtées par les deux expertises, la différence étant de 750'000 fr. (6'250'000 fr. - 5'500'000 fr.). Il n'est toutefois pas rare que deux spécialistes aient un avis divergent sur le même objet. Cette différence s'explique par ailleurs principalement par le fait que les

---

deux experts n'ont pas procédé à la même analyse du marché immobilier actuel, ce qui n'apparaît toutefois pas surprenant compte tenu de la fluctuation dudit marché. L'écart entre les valeurs intrinsèques retenues (5'710'000 fr. pour la première expertise et 5'500'000 fr. pour la seconde) est en revanche moins significatif puisqu'il ne s'élève qu'à 200'000 fr. (360'000 fr. si l'on ne tient pas compte des frais d'acquisition retenus dans la seconde expertise, cf. supra) et est principalement dû au fait que les deux experts ont pris en compte des valeurs différentes pour le prix au mètre carré du terrain ainsi que de la villa 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 de la parcelle concernée à la moyenne des deux montants retenus par les experts, sous déduction, s'agissant de la seconde expertise, des frais d'acquisition, à savoir à 5'794'050 fr. (6'250'000 fr. + [5'549'600 fr. - 211'500 fr. de frais d'acquisition] = 11'588'100 fr. : 2 = 5'794'050 fr.), arrondie à 5'800'000 fr.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'200 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 16 septembre 2014 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur poursuivi, son coût restera à la charge de ce dernier (art. 9 al. 2 1ère phr. ORFI).

La note d'honoraires de l'expert étant inférieure au montant de l'avance de frais de 4'500 fr. versée par le débiteur poursuivi, les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront invités à restituer à celui-ci le solde de cette avance, soit 1'300 fr. (4'500 fr. - 3'200 fr.).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 16 juin 2014 par M. V\_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier no 13 xxxx19 E.

**Au fond:**

Fixe à 5'800'000 fr. la valeur de réalisation estimée de la parcelle no xx98 sise route Z\_\_\_\_\_ xx à 12xx X\_\_\_\_\_.

Arrête à 3'200 fr. les frais de la nouvelle expertise réalisée par M. T\_\_\_\_\_, les met à la charge de M. V\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais de 4'500 fr. effectuée par ce dernier.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser 3'200 fr. à M. T\_\_\_\_\_ et à restituer 1'300 fr. à M. V\_\_\_\_\_.

**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.*