



POUVOIR JUDICIAIRE

A/182/2019-CS

DCSO/249/19

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU LUNDI 3 JUIN 2019

Demande de nouvelle expertise (A/182/2019-CS) formée en date du 17 janvier 2019 par A_____ et B_____, comparant en personne.

* * * * *

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

- **A_____ et B_____**

_____ (GE).
 - **C_____**
_____, _____ (ZH)
p.a. [Société] D_____
 - _____
_____ (GE).
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. B_____ et A_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1_____, sise chemin 2_____ à E_____ [GE], sur laquelle est érigée une villa individuelle.

Ils font l'objet, en qualité de débiteurs solidaires, des poursuites en réalisation de gage immobilier n^{os} 3_____ et 4_____, introduites à leur rencontre par la banque C_____, créancière hypothécaire.

b. C_____ ayant requis, le 16 juin 2017, la réalisation de l'objet du gage, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a mandaté F_____, expert immobilier, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.

c. Dans son rapport daté du 18 décembre 2018, accompagné de photographies et d'extraits du cadastre et du registre foncier, F_____ (ci-après : le premier expert) a estimé l'immeuble à 2'825'000 fr.

Après avoir procédé à deux visites de la propriété, il a retenu en résumé que la parcelle – sise en zone villas – jouissait d'une situation bonne à très bonne, étant située en retrait des axes principaux, sans nuisances importantes directes. Elle était proche de la plupart des services et commerces, de l'école primaire du village et du réseau de transports publics. Le centre-ville de Genève n'était pas très éloigné.

La parcelle, qui jouissait d'un bon ensoleillement et d'une vue dégagée, comportait une villa individuelle de 212 m² au sol, de construction traditionnelle, distribuée sur trois niveaux habitables, et un garage de 50 m², avec porte basculante, pouvant accueillir trois voitures. Construite dans les années 1980, la maison, d'une surface brute habitable de 330 m², avait vraisemblablement subi des rénovations générales dans les années 1990 à 2000 et des rénovations à l'intérieur en 2008.

L'entretien général du bâtiment était qualifié de moyen à bon, mais il convenait de prévoir à court terme des travaux liés à l'étanchéité des salles d'eau et à la toiture. A moyen terme, des travaux de finitions et d'entretien des aménagements extérieurs étaient nécessaires.

La parcelle de 1'654 m² était délimitée par une clôture, complétée d'un portail électrique devant l'entrée principale. Elle bénéficiait d'une place centrale avec une petite fontaine décorative et d'un chemin d'accès avec revêtement bitumineux. Les haies et plantations qui garnissaient la propriété étaient peu entretenues, à l'instar de l'ensemble des aménagements extérieurs.

Dans son évaluation, le premier expert a retenu que le terrain avait une valeur de 1'570'000 fr. (1'654 m² à environ 1'000 fr. m²). Il a estimé à 1'255'000 fr. la valeur de remplacement de la maison, soit 1'792'500 fr. - correspondant à 1'600 m³ (habitation) à 950 fr. (1'520'000 fr.), 160 m³ (garage) à 300 fr. (48'000 fr.), 139'200 fr. pour les aménagements extérieurs et 85'300 fr. pour les taxes et frais

d'introduction -, sous déduction d'un coefficient de vétusté de 30% (-537'000 fr. au total).

Pour l'expert, cette valeur vénale, de 2'825'000 fr. au total, correspondait à la valeur intrinsèque.

d. L'Office a communiqué les conclusions de ce rapport d'expertise aux débiteurs par plis recommandés du 10 janvier 2019.

B. **a.** Par courriers séparés expédiés le 17 janvier 2019 au greffe de la Chambre de surveillance, B_____ et A_____ ont contesté la valeur vénale retenue dans l'expertise mise en œuvre par l'Office et demandé à ce qu'une nouvelle estimation soit effectuée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

b. Par ordonnance du 21 janvier 2019, la Chambre de surveillance a imparti à B_____ et A_____, sous peine d'irrecevabilité de leur requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et désigné G_____, architecte, en qualité d'expert pour estimer la valeur de la parcelle à réaliser.

c. L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti.

d. Le 9 avril 2019, G_____ a adressé son rapport d'expertise, daté du même jour, à la Chambre de surveillance.

Les données foncières, légales et physiques sur lesquelles il a fondé son appréciation sont similaires à celles retenues par le premier expert. Son rapport est accompagné de photographies, d'extraits cadastraux et fonciers ainsi que des plans de la maison.

G_____ (ci-après : le second expert) a relevé que la villa, de style contemporain, était vaste avec 11 pièces, dont 7 chambres, pour une surface habitable de 315 m².

La construction était traditionnelle et massive, avec quelques aménagements récents de standard luxueux, et le sous-sol semi-aménagé. L'installation de production de chaleur, au mazout, alimentait le chauffage au sol du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi que les radiateurs du sous-sol. Alors que les finitions intérieures étaient récentes et en très bon état, l'enveloppe extérieure datait de la construction d'origine et méritait d'être rafraîchie tout comme la toiture, qui nécessitait une importante révision. Les aménagements extérieurs étaient délaissés.

Le second expert a déterminé la valeur vénale de la propriété sur la base de sa valeur intrinsèque, laquelle totalisait 2'980'000 fr., soit : 1'654 m² de terrain à 950 fr. (1'571'000 fr.), 10'000 fr. pour environ 97 m² de parcelles de dépendance, 1'204'000 fr. de valeur de la villa (pour 1'760 m³), taux de vétusté de 28% déduit, 45'000 fr. pour le garage et 150'000 fr. pour les aménagements extérieurs.

Dans la lettre d'accompagnement, le second expert a observé que l'estimation à laquelle il aboutissait était proche de celle de son confrère, la différence relative à la mesure du volume bâti s'expliquant par le fait qu'il avait lui-même disposé des

plans, contrairement au premier expert. Les époux A_____/B_____ avaient mis en vente la maison pour un prix de 3'950'000 fr qui paraissait largement surfait, le montant auquel il était lui-même parvenu étant déjà difficile à atteindre, vu le quartier et la qualité du bâtiment qui, bien que vaste, ne possédait pas des caractéristiques de standard luxueux.

e. Par courrier du 18 avril 2019, l'Office a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise. De son côté, la créancière-gagiste a renoncé à se déterminer par écrit.

f. Dans ses déterminations des 29 avril et 8 mai 2019, A_____ a contesté les estimations établies par les deux experts, toutes deux trop basses, car fondées sur des calculs théoriques et des coefficients, et non pas sur la réalité du marché immobilier. Il estimait que le prix de 3'950'000 fr. qu'il demandait était juste et correspondait à ceux affichés pour des villas mises en vente dans le même secteur.

B_____ n'a pas pris position.

g. Par avis du 9 mai 2019, les parties ont été informées de ce 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.

1.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, les débiteurs poursuivis, par ailleurs propriétaires de l'immeuble constitué en gage, ont requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Ils ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 21 janvier 2019.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

2. **2.1.1.** 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, 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.

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, éd. 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.

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.

2.1.2. Bien que la nouvelle estimation doive être requise dans le délai de plainte (art. 17 al. 2 LP), il ne s'agit pas d'une plainte au sens strict. Une telle requête ne vise précisément pas à faire vérifier l'estimation effectuée par l'Office ou par un expert; l'autorité de surveillance n'a pas le pouvoir de revoir cette estimation, raison pour laquelle elle doit traiter les critiques adressées contre l'estimation de l'Office comme une requête de nouvelle estimation (arrêts 5A_639/2013 du 21 janvier 2014 consid. 2.2; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1 et les références). L'autorité de surveillance tient en revanche compte du fait qu'il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents, même entre experts (ATF 131 III 136 consid. 3.2.1; ZOPFI, in Commentaire ORFI, 2012, n° 9 ad art. 9 ORFI).

2.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux rapports ont été établis par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Ils comportent tous les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photographies ont été annexées aux deux rapports.

Aucun des deux experts n'a fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain et ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés.

La différence entre les deux estimations s'explique pour l'essentiel par la valeur attribuée aux aménagements extérieurs (150'000 fr. contre 97'400 fr. [139'200 fr. –

30% de vétusté]) et par une différence du nombre de m³ pour l'habitation (1600 m³ pour le premier et 1'760 m³ pour le second). Or, un écart de l'ordre de 5% entre les deux évaluations relève de la marge d'appréciation des experts, lesquels ont répondu selon leurs connaissances du marché et leur jugement personnel sans que l'on puisse considérer que l'une ou l'autre des positions retenues serait exacte et l'autre erronée.

Le fait que le second expert a déterminé de manière plus précise le volume de l'habitation, grâce aux plans de la maison qu'il a pu obtenir, justifie de retenir la valeur vénale arrêtée par celui-ci, soit 2'980'000 fr.

Le prix avancé par les débiteurs, nettement plus élevé et qualifié de largement surfait par le second expert, ne repose sur aucun élément concret et ne saurait être pris en considération, étant rappelé que le but de l'estimation prévue à l'art. 9 al. 1 ORFI n'est pas tant de déterminer le résultat prévisible de la réalisation que de donner aux intéressés un point de repère quant au caractère objectivement justifié d'une offre. Dans ce contexte, l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit établir la valeur vénale présumée de l'immeuble.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'500 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 9 avril 2019 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par les débiteurs, son coût sera mis à leur charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensée avec l'avance de 3'000 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 500 fr. sera restitué aux requérants.

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 requête de nouvelle expertise de la parcelle n° 1_____ de la commune de E_____ formée le 17 janvier 2019 par B_____ et A_____ dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier numéros 3_____ et 4_____.

Au fond :

Fixe à 2'980'000 fr. la valeur d'estimation de cette parcelle.

Fixe à 2'500 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 B_____ et A_____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à B_____ et A_____ le solde en 500 fr.

Siégeant :

Monsieur Patrick, CHENAUX, président; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZI et Nathalie RAPP, juges; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

Le président :

La greffière :

Patrick CHENAUX

Sylvie SCHNEWLIN

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.