REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/20/2022-CS **DCSO/348/23**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 10 AOÛT 2023

Demande de nouvelle expertise (A/20/2022-CS) formée en date du 4 janvier 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Jean Orso, avocat.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me ORSO Jean
  ORSO AVOCATS
  Rue du Rhône 57
  Case postale 3084
  1211 Genève 3.

- **B_____**
  _____
  _____.

- **ETAT DE GENEVE**
  Service des contraventions
  Chemin de la Gravière 5
  1227 Les Acacias.

- **C_____**
  _____
  _____.

- **D_____**
  c/o Me FENIELLO Lucien
  Budin & Associés
  Rue De-Candolle 17Case postale 166
  1211 Genève 12.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____ est propriétaire de la parcelle 1_____ de la commune de E_____ (Genève), sise chemin 2_____ no. _____, de 243 m^2, intégralement construite d'un bâtiment constituant une villa, comprenant deux logements. De cette parcelle dépendent les parcelles environnantes 3_____ (1481 m^2) et 4_____ (502 m^2) de la commune de E_____, composant le jardin et la cour entourant le bâtiment érigé sur la parcelle 1_____. Des parcelles 3_____ et 4_____, dépend encore la parcelle 5_____ (81 m^2) de la commune de E_____, à raison de 4/9ème (36 m^2), constituant un chemin d'accès à plusieurs propriétés.

b. Cet immeuble et ses dépendances sont grevés d'une cédule hypothécaire au porteur de premier rang de 7'500'000 fr., remise en gage à [la banque] B_____ afin de garantir le remboursement d'un emprunt hypothécaire.

c. A_____ fait l'objet de poursuites ordinaires émanant de D_____ pour un montant de 374'011 fr. 45 (n° 6_____), C_____ [assurance maladie] pour des montants de 1'352 fr. 85 (n° 7_____), 7'861 fr. 70 (n° 8_____), 429 fr. 10 (n° 9_____), 6'487 fr. 90 (n° 10_____) et de l'ETAT DE GENEVE pour un montant de 100 fr. (n° 11_____).

d. Ces différents créanciers ont requis la continuation de la poursuite à des dates comprises entre le 3 janvier 2019 et le 15 mars 2021, provoquant l'ouverture des opérations de saisie dans le cadre de trois séries n° 12_____, 13_____ et 14_____ qui regroupent les poursuites susmentionnées.

e. L'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a établi des procès-verbaux de saisie du bien immobilier susvisé au profit des créanciers précités les 14 novembre 2019, 9 décembre 2020 et 2 août 2021.

f. Les créanciers ont requis la réalisation de l'immeuble saisi.

g. Par ailleurs, B_____ a requis, le 10 mai 2019, une poursuite en réalisation de gage à l'encontre de A_____ pour un montant de 7'500'000 fr. (poursuite n° 15_____). A_____ ayant formé opposition au commandement de payer notifié le 12 août 2019, la mainlevée n'a été prononcée par le Tribunal de première instance qu'à hauteur de 5'346'500 fr. par jugement du 20 août 2020. B_____ a requis la réalisation du gage le 5 novembre 2020.

h. Dans le cadre des opérations de réalisation visant l'ensemble des poursuites et séries susmentionnées, l'Office a mandaté F_____, architecte, en qualité d'expert, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.

i. Dans son rapport daté du 6 juin 2019, confirmé le 4 décembre 2020 (ci-après expertise 1), accompagné de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, F_____ (ci-après : le premier expert) a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 6'994'000 fr. (parcelles principale et dépendantes).

Après avoir procédé à une visite de l'immeuble, il a constaté que la propriété jouissait d'une excellente situation, se situait dans la zone villa proche du village de E_____ et bénéficiait d'une belle vue sur le lac Léman. Elle était en revanche exposée à une importante nuisance sonore liée au trafic routier provenant du quai de E_____ (50 à 60 dBA). Elle disposait d'un accès direct en 10 minutes au centre-ville de Genève en transport motorisé. Les transports publics et les commerces de première nécessité se situaient à proximité, au village de E_____. L'accès au lac était distant de 500 m.

Le bâtiment érigé sur la parcelle 1_____ était une villa individuelle divisée en deux logements, répartis sur trois niveaux, sans sous-sol, d'architecture traditionnelle, datant des années 1910-1920, avec toiture mansardée et garage pour une voiture. En bon état général d'entretien, les logements nécessitaient néanmoins des travaux. L'expert n'avait eu accès qu'à l'un des appartements, situé au rez-de-chaussée et premier étage. Il n'a pu visiter le second, situé au premier étage et dans les combles mansardés. Les locaux d'habitation représentaient 1480 m^3 et les locaux techniques 390 m^3 (cube SIA 116).

Les fondations étaient en béton, les murs en maçonnerie, les encadrements de portes et fenêtre en pierre de taille, la charpente en bois, la couverture en ardoise et cuivre, les menuiseries en bois et les fenêtres en vitrage isolant. L'habitation était dotée d'un chauffage central au mazout. Les sols étaient en terre cuite, parquet et carrelage. Les parois étaient recouvertes de paille d'avoine peinte.

Le jardin était entièrement engazonné agrémenté de diverses plantations et clôturé, l'accès étant fermé par un portail métallique attaché à des piliers. Les extérieurs n'étaient en revanche pas entretenus.

Le risque de pollution était très faible.

Dans son évaluation, le premier expert a déterminé la valeur intrinsèque de l'immeuble, compte tenu d'un taux de vétusté non précisé, en appliquant les tarifs suivants : 2'500 fr. / m^2 pour les parcelles 1_____, 3_____ et 4_____ (bâtiment, jardin et cour); 250 fr. / m^2 pour la parcelle 5_____ (chemin d'accès en copropriété); 800 fr. / m^3 pour les espaces d'habitation de la villa; 400 fr. / m^3 pour les locaux techniques de la villa.

Cela représentait le calcul suivant : (243 m^2 + 1481 m^2 + 502 m^2) x 2'500 fr. + 36 m^2 x 250 fr. + 1480 m^3 x 800 fr. + 390 m^3 x 400 fr. = 6'994'000 fr.

Le premier expert n'a pas calculé les valeurs de rendement et de gage, qu'il considérait comme non pertinentes.

d. L'Office a communiqué ce rapport d'expertise par plis recommandés du 16 décembre 2021 à tous les créanciers des poursuites susmentionnées et au débiteur, en précisant qu'il retenait ces valeurs dans les procès-verbaux de saisie et pour la réalisation de l'immeuble.

A_____ a reçu le rapport d'expertise et la décision de l'Office de retenir le montant d'estimation de 6'994'000 fr. le 28 décembre 2021.

B. **a.** Par courrier expédié le 4 janvier 2022, A_____ a requis de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance) qu'elle ordonne une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

b. Par ordonnance du 13 janvier 2022, la Chambre de surveillance a imparti au requérant, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et désigné G_____, architecte SIA, expert immobilier mas EPFL-IEI, en qualité d'expert pour estimer la valeur de l'immeuble à réaliser.

c. L'avance de frais requise a été payée par A_____ dans le délai prolongé au 15 février 2022.

d. Le 24 mai 2022, G_____ (ci-après le second expert) a déposé son rapport d'expertise du 23 mai 2022 (ci-après expertise 2).

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 d'extraits cadastraux et fonciers ainsi que des plans du bâtiment. Il parvient à une valeur totale de l'immeuble de 8'150'000 fr., en soulignant qu'il a retenu une valeur du fonds plus élevée que le premier expert (6'768'000 fr. contre 5'574'000 fr.), mais une valeur inférieure du bâtiment (840'000 fr. contre 1'340'000 fr.).

Il parvenait à des conclusions similaires à celles du premier expert s'agissant de la description, de l'état d'entretien et de la situation de l'immeuble, de sa proximité des commodités et du centre-ville ainsi que du risque de pollution. Il précisait que la vue sur le lac était partiellement limitée par l'arborisation et estimait modérées les nuisances sonores liées au trafic routier sur le quai de E_____ qui se situait à 50 m. Il soulignait que le portail automatique était hors d'usage, l'indice énergétique du bâtiment insatisfaisant, la présence d'humidité, essentiellement dans les sanitaires et une mauvaise intégration de l'agrandissement dans le bâtiment d'origine, avec une organisation des pièces peu fonctionnelle dans les

deux logements, ainsi que le manque de salles d'eau (2) pour le nombre de chambres à coucher (8).

Le second expert procédait à l'estimation du bien en valeur intrinsèque et renonçait également à fixer une valeur de rendement faute de pertinence.

S'agissant du bâtiment, il ventilait les valeurs d'estimation différemment et de manière plus détaillée que le premier expert, en fixant un tarif, valeur à neuf, au m^3 SIA 116 à 800 fr. pour la partie d'origine (1220 m^3), à 700 fr. pour l'extension habitable (370 m^3) et à 320 fr. pour l'extension non-habitable (garage, citerne et buanderie; 320 m^3), le tout sous déduction d'un coefficient de vétusté de 40 %, soit un total 840'000 fr.

S'agissant du terrain, le second expert précisait que, sur le versant du coteau de E_____ donnant sur le lac, la valeur du terrain était estimée généralement entre 2'800 fr. et 4'500 fr. le m^2. En l'occurrence, il retenait un tarif moyen de 3'200 fr. en raison de la proximité du quai de E_____ et de ses nuisances sonores, de la situation plutôt au bas du coteau réduisant l'étendue de la vue sur le lac, ainsi que de servitudes de distance et de vue droite sur la parcelle 3_____. La valeur du terrain, pour les parcelles 1_____, 3_____ et 4_____ était par conséquent de 7'123'200 fr. (2'226 m^2 x 3'200 fr.). Pour la parcelle 5_____, en copropriété et dévolue à un chemin d'accès commun, le second expert retenait un tarif au m^2 de 2'500 fr., soit un total de 90'000 fr. pour 36 m^2.

Finalement, il estimait la valeur des aménagement extérieurs (cour en gravier, terrasse en dallettes de béton lavé, jardin, clôture et portail) à 100'000 fr. sur la base d'un tarif de 50 fr. au m^2 pour 1'983 m^2.

e. Le deuxième expert a accompagné son rapport de sa facture de frais et honoraires de1'700 fr. TTC (honoraires 1'500 fr., frais 200 fr. – extraits du cadastre).

f. L'expertise 2 a été adressée au requérant et aux créanciers le 1er juin 2022 et un délai leur a été fixé au 15 juin 2022 pour d'éventuelles observations.

g. Par courrier du 15 juin 2022, D_____ a renoncé à faire des observations.

h. L'Office et les autres créanciers n'ont pas déposé d'observations.

i. A_____ a demandé à plusieurs reprises le report du délai pour le dépôt de ses observations sur nouvelle expertise au motif qu'une autorisation de construire deux villas sur le bien immobilier expertisé lui avait été octroyée le 12 juillet 2022, qui devait devenir définitive le 13 septembre 2022, ce qui pouvait modifier la valeur de l'immeuble. Un délai lui a été fixé au 26 août 2022. Une ultime

demande de report ayant été refusée le 16 septembre 2022, il n'a finalement pas déposé d'observations.

i. Par avis du 16 septembre 2022, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger à compter du 19 septembre 2022.

EN DROIT

1. En vertu des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers dans le cadre des opérations de saisie. Il renouvelle si nécessaire l'estimation dans le cadre des opérations de réalisation, à l'issue de l'épuration des charges (art. 140 al. 3 LP, art. 44 ORFI). En cas de poursuite en réalisation de gage, l'estimation de l'immeuble engagé a lieu suite à la réquisition de vente, ce mode particulier de poursuite ne comportant pas d'opérations de saisie (art. 155 al 1 LP qui renvoie à l'art. 91 al. 1 LP et art. 99 al. 1 ORFI qui renvoie à l'art. 9 al. 1 ORFI). Dans tous ces cas, l'Office peut s'adjoindre un ou des experts pour procéder à l'estimation (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 29 ad art. 97 LP et n° 174 ad art. 140 LP; FOËX, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 155 LP).

2. **2.1** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également 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 dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert. Le droit à une deuxième évaluation par un expert vaut également pour l'estimation révisée après l'épuration des charges au sens de l'art. 140 al. 3 LP (GILLIERON, *op. cit*., n° 17 ad art. 155 LP).

2.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi a 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. Il a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée.

3. **3.1** Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable également 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 saisi 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 des enchères; elle donne tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable; elle sert également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré (art. 143b al. 1 LP). 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. 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. Un calcul fondé sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque apparaît plus approprié pour un immeuble de rente composé de logements et de commerces mis en location; la méthode dite "hédoniste", fondée sur un faisceau de paramètres tirés de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est plus adaptée à des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire; selon la jurisprudence, il n'est toutefois pas arbitraire d'utiliser la première méthode pour une maison individuelle (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3 = JdT 1996 II 1999; 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; GILLIÉRON, *op. cit.*, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, éd. 2010, n° 2 ad art. 97 LP).

La valeur fiscale et le montant des engagements hypothécaires ne sont pas des critères d'estimation de la valeur vénale au sens des articles 97, 140, 155 LP, 9 et 99 ORFI (ZOPFI, Commentaire ORFI, 2012, n° 4 et 9 ad art. 9 ORFI).

Il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts. L'autorité de surveillance peut procéder à une moyenne, pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 2b = JdT 1996 II 1999; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; ZOPFI, *op. cit.*, n° 10 ad art. 9 ORFI).

Si l'autorité de surveillance entend s'écarter d'une expertise, elle doit motiver sa position (ATF 120 III 79 consid. 2c = JdT 1996 II 1999).

3.2 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 à quelques détails près.

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.

Les divergences entre les deux estimations résident essentiellement dans la valeur au m^2 du terrain retenue par chacun des experts, le premier expert ayant admis un tarif de 2'500 fr. au m^2 et le second de 3'200 fr. pour les parcelles 1_____, 3_____ et 4_____. Or, le premier expert n'a pas motivé le tarif retenu, alors que le second expose la fourchette des prix pour le versant "lac" du coteau de E_____ et les raisons l'ayant conduit à arrêter un prix moyen, voire plutôt bas, même s'il se révèle plus élevé que celui de premier expert. Globalement, l'expertise 2 est mieux motivée que la première et procède à des estimations plus détaillées par type d'installation. Le fait qu'elle se montre plus sévère que la première s'agissant de la valeur du bâtiment apparaît plus conforme à la réalité de l'édifice situé sur la parcelle 1_____. Finalement, le coteau de E_____ est une zone prestigieuse de Genève où les prix sont notoirement élevés et se situe dans un segment de marché qui trouve généralement acheteur vu la rareté et l'exclusivité des objets à des prix élevés, voire en augmentation. L'expertise 2, qui parvient à un prix sensiblement plus élevé que la première, semble ainsi plus proche de la réalité du marché dans la zone pertinente. Elle sera par conséquent préférée à l'expertise 1.

3.3 En conclusion, la Chambre de surveillance arrêtera l'estimation de l'immeuble à réaliser à 8'150'000 fr.

4. Le second expert a arrêté ses frais et honoraires à 1'700 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 23 mai 2022 peut donc être approuvée et le montant réglé par les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, son coût sera mis à sa charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensé à due concurrence avec l'avance de 1'500 fr. déjà versée. Le requérant sera condamné à verser le solde en 200 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

La procédure devant la Chambre de céans est pour le surplus gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la requête de nouvelle expertise de la parcelle 1_____ de la commune de E_____ et des parcelles dépendantes formée par A_____ le 4 janvier 2022.

Au fond :

Arrête à 8'150'000 fr. la valeur d'estimation de ladite parcelle et des parcelles dépendantes.

Fixe à 1'700 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 A_____, les compense à concurrence de 1'500 fr. avec l'avance versée par ce dernier, laquelle reste dans cette mesure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à s'acquitter du solde, soit 200 fr., en mains des Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :	La greffière :
Patrick CHENAUX	Christel HENZELIN

<u>Voie de recours</u> :

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.