



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2068/2018-CS

DCSO/679/18

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 13 DECEMBRE 2018

Demande de nouvelle expertise (A/2068/2018-CS) formée en date du 15 juin 2018 par
A_____, comparant en personne.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **14 décembre 2018**
à :

- A_____

_____.

- B_____

_____.

- C_____

_____.

- **Office des poursuites.**

EN FAIT

A. a. A_____ et C_____ font l'objet, en qualité de débiteurs, des poursuites en réalisation de gage immobilier n^{os} 1_____ et 2_____, introduites à leur rencontre par [l'établissement bancaire] B_____. Le gage porte sur la parcelle 3_____ de la commune de D_____ [GE], sise à la route 4_____, dont ils sont copropriétaires.

b. La créancière gagiste ayant requis la réalisation de l'objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté E_____, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée du bien immobilier constitué en gage (art. 9 al. 1 ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI).

c. Dans son rapport d'expertise daté du 11 mai 2018, E_____ (ci-après : le premier expert) a estimé l'immeuble à 5'797'000 fr.

Après avoir procédé à une visite de la propriété, il a retenu en résumé que la parcelle – sise en zone agricole, non assujettie à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) – était située dans une zone résidentielle et un bel environnement, à la sortie du village de D_____, avec un accès direct depuis la route 5_____ puis la route 4_____. Le centre-ville était à 20 minutes en voiture, les équipements de quartier se trouvaient au centre du village de F_____ et les transports publics étaient relativement proches. La situation était bonne avec quelques nuisances sonores dues au trafic sur la route 5_____. Le premier expert a noté une servitude de destination de route au nord-ouest de la parcelle, d'une surface de 280 m² en vue de l'élargissement futur de la route 5_____. Compte tenu de l'historique de la parcelle et de l'absence de mention spécifique au registre, le risque de pollution était très faible.

La parcelle comportait une villa individuelle de 325 m² au sol – construite sur deux niveaux habitables plus combles, le sous-sol étant entièrement excavé – datant de 1968, avec une toiture à quatre pans, deux garages pour voiture, de 2 x 41 m² au sol, et une piscine extérieure. L'entretien général du bâtiment était bon, mais il convenait de prévoir la rénovation complète de l'intérieur de la villa à moyen terme, ainsi qu'une mise aux normes des vitrages à court terme.

Entièrement gazonnée, la parcelle, légèrement en pente, était délimitée par une clôture et en partie par un mur. L'entrée principale était fermée par un portail automatique et un portail piéton en fer forgé avec piliers en pierre naturelle. La propriété bénéficiait d'un très beau parc arboré avec des plantations d'essences diverses, des cheminements et une terrasse en pierre naturelle, ainsi qu'une cour gravillonnée. La piscine de 14 m x 5 m était en béton armé avec rideau et la terrasse et les margelles en pierre naturelle; la machinerie se trouvait au sous-sol de la villa et le tout était en bon état d'entretien.

Le premier expert a précisé que la propriétaire n'avait pas souhaité qu'il prenne des photographies du bien "pour des raisons de confidentialité".

Dans son évaluation, le premier expert a retenu que la valeur intrinsèque de la parcelle totalisait 5'797'100 fr., soit : 2'100 m² de terrain à 1'100 fr. (2'310'000 fr.), 7'771 m² de "solde" [terrain non valorisable] à 100 fr. (777'100 fr.), 2'800 m³ (habitation 529) à 700 fr. (1'960'000 fr.), 150 m³ (garage 530) à 500 fr. (75'000 fr.), 150 m³ (garage 531) à 500 fr. (75'000 fr.), la piscine était estimée à 150'000 fr. et les aménagements extérieurs à 450'000 fr.

Cette valeur intrinsèque, arrondie à 5'797'000 fr., s'entendait vétusté déduite et correspondait à la propriété en l'état et libre d'occupant.

d. L'Office a communiqué les conclusions de ce rapport d'expertise à A_____ et à C_____ par plis recommandés du 7 juin 2018.

B. a. Par lettre expédiée le 15 juin 2018 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a demandé qu'une nouvelle estimation du bien à réaliser soit effectuée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. Sur interpellation de la Chambre de céans, elle a précisé, le 29 juin 2018, que C_____ ne se joignait pas à sa requête.

b. Par ordonnance du 11 juillet 2018, la Chambre de surveillance a imparti à A_____, sous peine d'irrecevabilité de sa 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 8 octobre 2018, 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, étant précisé qu'aucune servitude dévalorisante ne figurait au feuillet. G_____ (ci-après : le second expert) a relevé que la villa était de type classique "Ile de France" avec de belles surfaces de réception et des équipements sanitaires en nombre suffisant. S'agissant du potentiel de location ou de vente, la demande était peu soutenue pour le "pris" et la région. La construction, massive, avait de bonnes qualités intrinsèques; une réhabilitation s'imposait toutefois, les finitions et installations étant désuètes. La production de chaleur, au mazout, datait de 2003 et devait être remplacée. La plage de la piscine nécessitait également des travaux, avec amélioration thermique de l'enveloppe.

Le second expert a déterminé la valeur vénale de la parcelle sur la base de sa valeur nette de remplacement, laquelle totalisait 5'660'540 fr., soit : 2'470 m² de terrain à 1'200 fr. (2'964'000 fr.), 7'401 m² de terrain non valorisable à 100 fr. (740'100 fr.), 2'850 m³ (habitation 529) à 640 fr. (1'824'000 fr.), 270 m³ (garages 530 et 531) à 220 fr. (59'400 fr.), la piscine était estimée à 50'000 fr. et les aménagements extérieurs à 165'040 fr., dont à déduire 142'000 fr. pour des frais de réfection n'apportant aucune plus-value à l'immeuble (sur un coût total de 710'000 fr. à investir pour réhabiliter la construction).

La parcelle pouvait dès lors être estimée, en son état actuel, pour un montant de 5'700'000 fr.

Dans ses conclusions, le second expert a observé que son estimation s'écartait peu des valeurs retenues par le premier expert. Les experts divergeaient sur l'indice d'utilisation du sol, ce qui modifiait la surface du terrain "valorisé", ainsi que sur le cube SIA 116. Ils divergeaient plus nettement dans leur appréciation de la valeur des aménagements extérieurs, étant toutefois précisé que le second expert avait inclus une partie de ceux-ci dans son estimation du prix du terrain. Leur appréciation différait également sur la valeur de la piscine, le second expert ayant tenu compte de sa valeur résiduelle. Enfin, le second expert avait intégré une diminution de la valeur pour des frais de réfection qui n'apporteraient pas de plus-value à l'objet, sur un investissement minimal de 710'000 fr. pour réhabiliter la construction, ce que le premier expert n'avait pas fait. En définitive, la différence d'appréciation était très faible; elle était "de 137'000 fr. [*recte* : 97'000 fr.], soit 1.7 %. Autant dire : rien".

e. Par courrier du 11 octobre 2018, 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 du 23 octobre 2018, A_____ a contesté les conclusions des deux experts, au motif que la parcelle était sous-évaluée. En outre, les frais de réfection estimés à 700'000 fr. par le second expert étaient très élevés et non explicités. Elle s'est référée pour le surplus à deux estimations privées effectuées en janvier 2013 et février 2015.

La première, réalisée par [la société] H_____, retenait une valeur vénale oscillant entre 9'500'000 fr. et 12'000'000 fr., "compte tenu du marché immobilier actuel, de la demande pour ce type de bien, de la rareté de celui-ci et des dernières ventes réalisées dans le secteur [soit un prix moyen de 19'510 fr./m²]"; la valeur intrinsèque du bien totalisait 8'191'730 fr., étant précisé que lors de son acquisition en 1994, la propriété valait 3'000'000 fr.

La seconde, réalisée par [la société] I_____, estimait la "valeur de la propriété en l'état" à 10'300'000 fr. Compte tenu de la situation "assez exceptionnelle" du bien et de son cachet, cette propriété pouvait être valorisée au prix de 12'000'000 fr., honoraires d'agence inclus. I_____ notait toutefois que l'évolution du marché immobilier résidentiel était incertaine; le marché genevois était "toujours aussi porteur", mais il n'était pas certain qu'il se maintienne aussi haut à moyen terme; en outre, les transactions enregistrées par le registre foncier depuis 2012 avaient sensiblement baissé, tandis que le nombre de propriétés actuellement sur le marché était en forte augmentation depuis 2014.

g. Par avis du 30 octobre 2018, les parties ont été informées de ce que l'instruction de la cause était close.

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. 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).

1.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la débitrice poursuivie, par ailleurs copropriétaire du bien immobilier constitué en gage, 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. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 11 juillet 2018.

La demande de nouvelle expertise est partant 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; 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. 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 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 au second rapport, la débitrice poursuivie s'étant opposée à ce que le premier expert prenne des clichés du bien pour des raisons de confidentialité.

La différence – de 1.7 % – entre les deux estimations s'explique par la divergence des experts sur la surface du terrain valorisable (2'100 m² pour le premier, 2'470 m² pour le second), sur le nombre de m³ pour l'habitation (2'800 m³ pour le premier, 2'850 m³ pour le second), ainsi que sur l'estimation des aménagements extérieurs et de la piscine (450'000 fr. + 150'000 fr. pour le premier, 165'040 fr. + 50'000 fr. pour le second). En outre, le second expert a tenu compte d'une diminution de valeur de 142'000 fr., correspondant à la part des travaux n'apportant aucune plus-value à l'objet, sur un coût minimal de 710'000 fr. afin de réhabiliter la construction.

Il s'agit là de questions d'appréciation auxquelles les experts 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. A cet égard, les experts ont tous deux retenu que la villa nécessitait des travaux de rénovation conséquents, de sorte que le budget de 710'000 fr. arrêté par le second expert ne paraît pas déraisonnable.

Les évaluations privées produites par la débitrice, établies en 2013 et 2015, ne permettent pas de retenir une autre valeur vénale. Tant H_____ que I_____ se sont référés au prix du marché immobilier de l'époque et aux transactions récentes réalisées dans le secteur. Or, les experts commis par l'Office et la Chambre de céans ont décidé de privilégier la valeur intrinsèque (ou valeur nette de remplacement) pour estimer la valeur de la parcelle litigieuse, le second expert ayant souligné que la demande était peu soutenue pour le "prisu" et la région. Au demeurant, I_____ avait déjà observé, en février 2015, que le marché immobilier résidentiel connaissait une phase de ralentissement et qu'il n'était pas certain qu'il se maintienne aussi haut à moyen terme. Dans ce contexte, le fait que la parcelle

constituée en gage – dont la valeur était de 3'000'000 fr. en 1994 – ait subi une dévaluation sensible en l'espace de quelques années n'a donc rien d'insolite. A cet égard, il n'est pas inutile de rappeler que le but de l'estimation prévue à l'art. 9 al. 1 ORFI ne consiste pas tant à déterminer le résultat prévisible de la réalisation qu'à 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.

Au vu des éléments susmentionnés, la Chambre de surveillance estimera la valeur du bien mis en gage en procédant à une moyenne des valeurs retenues par les deux expertises. La valeur vénale présumée (montant arrondi) sera donc arrêtée à 5'750'000 fr. $[(5'797'000 \text{ fr.} + 5'700'000 \text{ fr.}) / 2 = 5'748'500 \text{ fr.}]$.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 2'315 fr. 55, TVA incluse, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 8 octobre 2018 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice, son coût sera mis à la charge de cette dernière (art. 9 al. 2 ORFI) et compensée, à due concurrence, avec l'avance de 1'800 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Elle sera condamnée à verser le solde de 515 fr. 55 à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

La procédure 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 demande de nouvelle expertise de la parcelle 3_____ de la commune de D_____, sise à la route 4_____, formée le 15 juin 2018 par A_____ dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n^{os} 1_____ et 2_____.

Au fond :

Fixe à 5'750'000 fr. la valeur d'estimation de cette parcelle.

Fixe à 2'315 fr. 55 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_____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Condamne A_____ à verser la somme de 515 fr. 55 à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Siégeant :

Monsieur Patrick, CHENAUX, président; Mesdames Pauline ERARD et Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président :

La greffière :

Patrick CHENAUX

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.