



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2233/2024-CS

DCSO/252/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU VENDREDI 16 MAI 2025

Requête en nouvelle expertise (A/2233/2024-CS) formée en date du 1er juillet 2024 par **SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA**, représentée par Me Olivier PECLARD, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **20 mai 2025**
à :

- **SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA**
c/o Me PECLARD Olivier
fontanet & Associés
Grand-Rue 25
Case postale 3200
1211 Genève 3.
 - **B_____**
c/o Me FATIO Guillaume
BMG Avocats
Avenue de Champel 8C
Case postale 385
1211 Genève 12.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a.** SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA est propriétaire des parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 3_____, 4_____, 5_____, 6_____ et 7_____ de la Commune de C_____ et des parcelles n^{os} 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____, 13_____ et 14_____ de la Commune de D_____.
- b.** Le 10 mars 2023, [la banque] E_____, devenue B_____, créancière-gagiste, a requis la poursuite en réalisation de gage de SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA, suite à la dénonciation du prêt hypothécaire consenti, dont le solde n'avait pas été remboursé.
- c.** Le commandement de payer, poursuite n^o 21_____, notifié à SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA le 30 mars 2023, a été frappé d'opposition.
- d.** Par jugement du 22 septembre 2023, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition.
- e.** La vente des immeubles ayant été requise, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a confié le 12 février 2024 à F_____, architecte, le mandat d'en estimer la valeur de réalisation.
- f.** Dans son rapport daté du 10 juin 2024, accompagné de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, F_____ (ci-après : le premier expert), qui a visité les bien-fonds le 24 mai 2024, a estimé à 8'815'106 fr. la valeur totale des 14 immeubles. Les terrains étaient situés en zone des bois et forêts et en zone agricole.

La parcelle principale n^o 4_____ de la Commune de C_____, d'une surface de 86740 m², comprenait plusieurs bâtiments (n^{os} 15_____, 16_____, 17_____, 18_____, 19_____, 20_____), soit trois habitations à un logement (n^{os} 15_____, 18_____, 16_____), un pavillon de piscine (n^o 17_____) et deux réduits (n^{os} 19_____ et 20_____). La valeur globale des six bâtiments était de 5'021'564 fr. et celle du terrain (prix de 24 fr./m² pour la zone agricole et 18 fr./m² pour la zone bois et forêts), d'une surface de 86'740 m² était de 1'952'520 fr., soit une valeur totale de 6'974'000 fr. pour cet immeuble.

Les 13 autres immeubles étaient des terrains de diverses surfaces, estimés au prix de 24 fr./m² pour les parties situées en zone agricole et 18 fr./m² pour les parties en zone bois et forêts. Pour les parcelles situées sur la Commune de C_____, les valeurs retenues étaient de 120'432 fr. (n^o 1_____), 20'640 fr. (n^o 2_____), 5'400 fr. (n^o 3_____), 5'004 fr. (n^o 5_____), 27'864 fr. (n^o 6_____) et 60'570 fr. (n^o 7_____); pour celles situées sur la commune de D_____, 55'818 fr. (n^o 8_____), 4'050 fr. (n^o 9_____), 9'792 fr. (n^o 10_____), 67'722 fr. (n^o 11_____), 150'984 fr. (n^o 12_____), 848'754 fr. (n^o 13_____) et 464'076 fr. (n^o 14_____).

g. Par courrier du 19 juin 2024, reçu le lendemain par SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA, l'Office a informé cette dernière qu'il retenait comme valeur d'estimation de chacun des 14 immeubles celle fixée par le premier expert.

B. a. En date du 1^{er} juillet 2024, SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA a requis de la Chambre de surveillance une nouvelle expertise des immeubles considérés.

b. Par ordonnance du 9 juillet 2024, la Chambre de surveillance a fixé à 8'000 fr. l'avance des frais d'expertise, a imparti à SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA un délai de dix jours pour s'en acquitter, a désigné G_____, architecte, en qualité d'expert (ci-après : le second expert) et lui a confié pour mission, après avoir pris connaissance du rapport d'expertise du 10 juin 2024, d'estimer la valeur des parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 3_____, 4_____, 5_____, 6_____ et 7_____ de la Commune de C_____ et n^{os} 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____, 13_____ et 14_____ de la Commune de D_____.

c. SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA a versé l'avance de frais dans le délai fixé.

d. Dans son rapport, établi le 30 octobre 2024, le second expert a estimé à 13'350'000 fr. la valeur vénale de l'ensemble des 14 parcelles.

Il a utilisé la méthode dite intrinsèque qui permettait d'établir un prix probable de vente, tout en appliquant pour la part de terrain considérée comme assiette des bâtiments, une méthode d'évaluation hédoniste afin de fixer le prix au m². Pour le solde des terrains hors assiette des bâtiments, il retenait les prix qui pouvaient être admis pour des terrains en zone agricole ou en zone des bois et forêts, soit 20 fr. respectivement 10 fr. La valeur des bâtiments était estimée sur la base de leur prix de construction, sous déduction de la part de vétusté.

Aussi, le prix du terrain admis comme assiette des habitations était de 1'100 fr./m². Pour la parcelle n° 4_____, qui comprenait l'ensemble des bâtiments, l'assiette des bâtiments occupait une surface de 4'950 m², soit une valeur totale de 5'445'000 fr. au prix de 1'100 fr./m². La valeur du terrain restant était de 1'204'960 fr. pour la partie en zone agricole hors assiette (60'248 m² à 20 fr./m²) et de 215'420 fr. pour la partie en zone de bois et forêts (21'542 m² à 10 fr./m²). La valeur des bâtiments n^{os} 15_____, 18_____ et 16_____ était de 4'466'000 fr., à laquelle s'ajoutaient 901'000 fr. pour les constructions annexes et les raccordements. La parcelle principale n° 4_____ était estimée à un prix global de 12'232'380 fr.

Les autres bien-fonds sur la Commune de C_____ ont été estimés à 100'360 fr. (n° 1_____), à 17'200 fr. (n° 2_____), à 3'000 fr. (n° 3_____), 2'780 fr. (n° 5_____), 15'480 fr. (n° 6_____) et 33'650 fr. (n° 7_____. Les bien-fonds sur la Commune de D_____ ont été estimés à 40'160 fr. (n° 8_____), 2'250 fr. (n° 9_____), 5'440 fr. (n° 10_____), 37'970 fr. (n° 11_____), 96'490 fr. (n° 12_____), 471'530 fr. (n° 13_____) et 257'820 fr. (n° 14_____).

e. Par pli du 13 novembre 2024, la Chambre de surveillance a communiqué à SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA, à B_____, et à l'Office le rapport établi par le second expert et leur a imparti un délai pour se déterminer.

f. Par décision du 12 novembre 2024, la Chambre de surveillance a arrêté à 8'000 fr., TVA comprise, l'indemnité due au second expert.

g. Le 2 décembre 2024, les parties ont été avisées de ce que l'instruction de la procédure était close.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

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).

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, qui a qualité de partie intéressée, 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 s'est en outre acquittée en temps utile de l'avance de frais fixée.

Il y a donc lieu d'entrer en matière sur la demande de nouvelle expertise.

2. **2.1.1** Selon 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.

L'estimation du bien à vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors de celles-ci. 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 (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1). 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 (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3 et les références). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4; 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).

En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles (ATF 134 III 42 consid. 4).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint. La fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie où elle fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et vise à informer les créanciers sur l'issue probable de l'exécution (art. 112 al. 1 LP) est sans portée (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2023 du 8 décembre 2023).

2.1.2 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 surveillance s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que celui-ci soit dûment motivé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1). Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b). En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Chambre de surveillance 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).

2.2 En l'espèce, les expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent une présentation détaillée des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées aux rapports.

Concernant l'immeuble principal n° 4_____ de la Commune de C_____, qui comprend plusieurs bâtiments, les deux experts parviennent à des résultats très différents qui s'expliquent par la méthode utilisée. En effet, le second expert a déterminé la valeur des terrains considérée comme assiette des bâtiments selon la méthode dite hédoniste et retenu un prix de 1'100 fr./m². Sur cette base, la valeur totale du terrain de cette parcelle a été estimée à 6'865'380 fr. par le second expert (5'445'000 fr. pour l'assiette des bâtiments + 1'204'960 fr. pour la partie en zone agricole hors assiette + 215'420 fr. pour la partie en zone bois et forêts) contre 1'952'520 fr. par le premier expert. La Chambre de céans considère que le second expert, qui a constaté que le bien immobilier, composé de 14 parcelles, était par sa taille, une exception dans le canton, a exposé de manière convaincante les raisons ayant conduit à appliquer un prix différencié au terrain du bien-fonds n° 4_____, de sorte que son estimation sera admise.

Concernant les constructions, le second expert a observé que le bâtiment principal (n° 15_____) était une maison de maître, qui se développait sur trois étages, dont l'entretien avait été plus fréquent et soigné. La valeur globale des constructions a été estimée à 5'021'564 fr. par le premier expert et à 5'367'000 fr. par le second expert, soit une différence peu importante de l'ordre de 5%. La valeur retenue par le second expert, dont l'expertise est plus récente, sera retenue. Aussi, la valeur totale de la parcelle n° 4_____ sera de 12'232'380 fr. (6'865'380 fr. + 5'367'000 fr.).

Les treize autres parcelles ont été estimées à 1'084'130 fr. par le second expert et à 1'841'106 par le premier expert, la différence s'expliquant notamment par le fait que le second expert a appliqué, pour les terrains en zone agricole hors assiette des bâtiments, un prix de 10 fr./m² respectivement 20 fr./m² contre 18 fr./m² et 24 fr./m² par le premier expert. Or, les prix au m² plus bas retenus par le second expert doivent être mis en relation avec le prix nettement plus élevé au m² du terrain servant d'assiette aux bâtiments, que la Chambre de céans a admis. Il est donc cohérent de retenir l'ensemble des prix au m² fixés par le second expert.

En définitive, il se justifie donc de fixer, pour les 14 immeubles, les montants estimés par le second expert.

3. La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût, arrêté à 8'000 fr., restera à sa charge (art. 9 al. 1 1ère phr. ORFI) et sera compensé avec l'avance de même montant qu'elle a versée.

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 en nouvelle expertise formée le 1^{er} juillet 2024 par SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA.

Au fond :

Fixe à 12'232'380 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 4_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 100'360 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 1_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 17'200 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 2_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 3'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 3_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 2'780 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 5_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 15'480 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 6_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 33'650 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 7_____ de la Commune de C_____.

Fixe à 40'160 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 8_____ de la Commune de D_____.

Fixe à 2'250 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 9_____ de la Commune de D_____.

Fixe à 5'440 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 10_____ de la Commune de D_____.

Fixe à 37'970 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 11_____ de la Commune de D_____.

Fixe à 96'490 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 12_____ de la Commune de D_____.

Fixe à 471'530 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 13_____ de la Commune de D_____.

Fixe à 257'820 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 14_____ de la Commune de D_____.

Met les frais d'expertise, fixés par décision de la Chambre de céans du 12 novembre 2024 à 8'000 fr., à la charge de SOCIETE IMMOBILIERE A_____ SA et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

Véronique AMAUDRY-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.