

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2538/2015-CS

DCSO/47/16

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 28 JANVIER 2016

Plainte 17 LP (A/2538/2015-CS) formée en date du 22 juillet 2015 par **M. N_____**,
élisant domicile en l'étude de Me Clarence PETER, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 1^{er} février 2016
à :

- **M. N_____**
c/o Me Clarence PETER, avocat
Python Peter
Rue Bellot 6
1206 Genève.
 - **C_____ SA**
c/o Me Daniel TUNIK, avocat
Lenz & Staehelin
Route de Chêne 30
1211 Genève 17.
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 13 xxxx79 M, dirigée contre M. N_____, la créancière gagiste, C_____ SA, a requis le 5 mars 2015 la vente de l'objet du gage, soit l'immeuble sis x, avenue Z_____ à X_____, immatriculé au Registre foncier sous n° xxx96 plan xx4 de la commune de P_____ (ci-après : l'immeuble mis en gage), appartenant au débiteur poursuivi.

b. Par courrier recommandé daté du 13 juillet 2015, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a informé M. N_____ que, dans le cadre des actes préparatoires à la réalisation de l'immeuble mis en gage, il avait estimé la valeur de celui-ci à 6'862'000 fr.

Pour retenir ce montant, l'Office s'est fondé sur une expertise réalisée à sa demande par M. K_____, architecte.

Selon le rapport de ce dernier, daté du 3 juillet 2015, la valeur de réalisation de l'immeuble remis en gage, correspondant à sa valeur intrinsèque, s'élevait à 6'862'000 fr, soit 3'467'100 fr. pour le terrain (1'651 m² × 2'100 fr.), 2'990'000 fr. pour la villa (2'300 m³ × 1'300 fr.), 75'000 fr. pour le garage (150 m³ × 500 fr.), 250'000 fr. pour la piscine et 80'000 fr. pour les aménagements extérieurs.

B. a. Par courrier adressé le 22 juillet 2015 à la Chambre de surveillance, M. N_____ a sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise de l'immeuble mis en gage.

b. Par décision du 7 août 2015, la Chambre de surveillance a imparti à M. N_____, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour procéder à l'avance des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 3'600 fr., a désigné M. T_____, architecte, en qualité de nouvel expert et, sous réserve du paiement en temps utile de l'avance fixée, lui a donné mission d'estimer la valeur de l'immeuble mis en gage.

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

d. M. T_____ a adressé son rapport d'expertise, daté du 3 décembre 2015, par courrier du 4 décembre 2015 à la Chambre de surveillance.

Il résulte dudit rapport que la valeur intrinsèque de l'immeuble mis en gage pouvait être estimée à 6'511'860 fr., soit 3'467'100 fr. pour le terrain (1'651 m² × 2'100 fr.), 2'644'800 fr. pour la villa ([2'320 m³ × 1'200 fr.] – 139'200 fr. [taux de vétusté de 5%]), 50'540 fr. pour le garage ([133 m³ × 400 fr.] – 2'660 fr. [taux de vétusté de 5%]), 69'420 fr. pour les aménagements extérieurs (1'157 m² × 60 fr.),

250'000 fr. pour la piscine et 30'000 fr. pour les frais de raccordement. Sur cette base, l'expert a évalué à 6'500'000 fr. le "*prix probable de vente*".

Etait également jointe au courrier de l'expert du 4 décembre 2015 sa note d'honoraires datée du même jour, pour un montant de 3'300 fr.

e. Le rapport du nouvel expert a été adressé aux parties par pli du 7 décembre 2015, un délai au 4 janvier 2016 leur étant imparti pour se déterminer.

L'Office et la créancière gagiste, par courriers datés respectivement des 10 et 28 décembre 2015, ont renoncé à formuler des observations. M. N_____ ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.

Les courriers de l'Office et de la créancière gagiste ont été communiqués par pli du 8 janvier 2016 au requérant, qui n'a pas réagi.

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, le débiteur poursuivi et propriétaire de l'immeuble mis en gage, a requis de la Chambre de céans, 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 7 août 2015.

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; GILLIÉRON, 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.

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).

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, édition 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 des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée et des photos ont été annexées.

Les deux expertises aboutissent à un résultat relativement similaire puisque l'écart séparant les valeurs vénales retenues (6'862'000 fr. pour le premier expert et 6'500'000 fr. pour le second) est légèrement supérieur à 5%. La différence entre ces deux montants provient essentiellement de ce que le second expert a retenu une valeur de marché légèrement inférieure pour la villa et le garage

(1'200 fr. par m³ pour la villa et 400 fr. par m³ pour le garage, par rapport à 1'300 fr. par m³ et 500 fr. par m³ respectivement pour le premier expert) et leur a appliqué un taux de vétusté de 5% alors que le premier expert y a renoncé, relevant que les constructions dataient de 2012 et que leur état d'entretien était bon. 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. La Chambre de surveillance fixera dans ces conditions la valeur de l'immeuble mis en gage au montant de 6'700'000 fr., correspondant à la moyenne arrondie des valeurs retenues dans les deux expertises ([6'862'000 fr. + 6'500'000 fr.] ÷ 2 = 6'681'000 fr., arrondis à 6'700'000 fr.).

- 3. 3.1** Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'300 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 4 décembre 2015 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. 1 1^{ère} phr. ORFI), étant précisé qu'il en a d'ores et déjà fait l'avance.

- 3.2** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de l'immeuble sis x, avenue Z_____ à X_____, immatriculé au Registre foncier sous n° xxx96 plan xx4 de la commune de P_____, formée par M. N_____ le 22 juillet 2015 dans le cadre de la poursuite en réalisation des gage immobilier n° 13 xxxxx79 M.

Au fond :

Fixe à 6'700'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble sis x, avenue Z_____ à X_____, immatriculé au Registre foncier sous n° xxx96 plan xx4 de la commune de P_____.

Fixe à 3'300 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par M. T_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de M. N_____, qui les a avancés à hauteur de 3'600 fr.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 300 fr. à M. N_____.

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.