



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/518/10

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 25 NOVEMBRE 2010

Cause A/2576/2009, demande de nouvelle expertise formée le 20 juillet 2009 par **Mme H_____**, élisant domicile en l'étude de Me Olivier CRAMER, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **Mme H_____**
domicile élu : Etude de Me Olivier CRAMER, avocat
Rampe de la Treille 5
1204 Genève

- **B_____ SA**

- **Office des poursuites**

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

EN FAIT

- A. Mme H_____ est propriétaire d'une villa sise xx, chemin X_____, parcelle n° 3xxx, sur la commune de G_____.

Ce bien immobilier fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage n° 08 xxxx06 F intentée par B_____ SA. Deux autres parcelles adjacentes, propriété de A_____ SA, société dont Mme H_____ est administratrice unique, font également l'objet d'une poursuite en réalisation de gage n° 08 xxxx48 W.

Un commandement de payer dans le cadre de la poursuite n° 08 xxxx06 F, a été notifié, sur réquisition de B_____ SA, à Mme H_____ le 7 mai 2008 auquel la débitrice a formé opposition.

La mainlevée d'opposition obtenue le 15 août 2008, B_____ SA a adressé une réquisition de vente à l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) le 31 mars 2009. L'Office a adressé à Mme H_____ un avis de réception de réquisition de vente par pli recommandé du 8 avril 2009.

- B A réception de la réquisition de vente, l'Office a mandaté la société B_____ SA aux fins de procéder à l'expertise de ce bien immobilier ainsi que des deux parcelles adjacentes, propriété d'A_____ SA. L'Office a informé Mme H_____ par courrier recommandé et courrier simple du 28 avril 2009, de ce qu'elle sera contactée par cette société pour fixer un rendez-vous, que des photographies seront prises lors de cette visite pour illustrer l'expertise et les annonces de la vente, tout en la remerciant d'être présente ou représentée lors de la visite de l'architecte. L'Office indique que le courrier recommandé lui est revenu avec la mention "non réclamé".

L'expert mandaté, soit M. B_____ de la société B_____ SA, a essayé en vain de contacter Mme H_____, lui proposant par courriel des dates de visite, mais sans succès. L'Office a alors adressé un courrier, par voie simple et recommandée, le 15 mai 2009 à Mme H_____, l'informant que l'expert se rendra en son immeuble sis xx, chemin X_____ à G_____ le 4 juin 2009 à 9h00 pour procéder à l'expertise, avertissant par la même occasion l'intéressée que "*Dans l'hypothèse où vous ne seriez pas présente ou vous ne vous feriez pas représenter, nous nous verrons contraints de faire ouvrir les locaux par un serrurier avec l'assistance de la force publique, à vos frais*". Ce courrier a été adressé sous menace des peines de droit de l'art. 292 CP.

L'Office a pris contact avec la gendarmerie G_____, afin de les informer de cette ouverture forcée et qu'elle soit prête, le cas échéant à intervenir. L'Office a indiqué dans son rapport subséquent que "*compte tenu de l'identité de la débitrice, connue*

de ses services, la police indiqua qu'elle serait présente sur place à 9h00, le 4 juin 2009. Un serrurier et l'expert furent également convoqués".

Ainsi, le 4 juin 2009, l'Office, l'expert, un serrurier et la police se sont rendus dans la propriété de Mme H_____, qui était présente, mais a quitté les lieux en refusant d'ouvrir les portes.

Quatre serrures ont ainsi dû être forcées puis remplacées pour permettre la visite de l'expert qui a duré jusqu'à 11h.

- C. Le 15 juin 2009, Mme H_____ a porté plainte auprès de la Commission de céans afin *"d'annuler la mesure d'estimation forcée de la propriété de Mme H_____, érigée sur la parcelle n° 3xxx, chemin X_____ xx, Commune de G_____, effectuée par l'Office des poursuites le 4 juin 2009"*. A l'appui de sa plainte, la plaignante estime que l'intervention de l'Office a été disproportionnée et a violé le principe de la subsidiarité. Elle ne contestait pas avoir pris connaissance que le créancier gagiste avait requis la vente de sa propriété mais que par contre n'avoir pris connaissance des courriels de l'expert que tardivement, à fin mai 2009. Elle indiquait ignorer que l'Office allait recourir le 4 juin 2009 à la force publique, violant ainsi selon elle sa sphère privée et son droit de propriété. Elle estimait qu'à défaut d'une réaction de sa part, l'Office aurait dû la convoquer à l'Office, voire émettre un mandat de conduite à son égard. Elle considérait que rien ne justifiait une urgence particulière dans son dossier. La plaignante critique ensuite le choix de l'expert ainsi que le déroulement de l'expertise. Quand au choix de l'expert, elle relève que M. B_____ ne semble pas être architecte, ni expert reconnu et travaille pour N_____ SA. Elle estime que mandater une société de courtage, voire une personne active dans le domaine du courtage, la place en situation de conflit d'intérêts, à tout le moins potentiel. De plus, elle estime que l'Office et l'expert ont passé au maximum 30 minutes pour procéder à la visite de son bien, soit un terrain de 2'500 m² et une villa sur 4 niveaux pour un volume de 2'000 m³, ce qui est, pour la plaignante, inimaginable pour effectuer une estimation digne de ce nom. Cette plainte a été enregistrée sous A/2074/2009.

A_____ a, de son côté, porté plainte pour les mêmes motifs dans le cadre de la poursuite n° 08 xxxx48 W, cette plainte était pendante sous référence n° A/2090/2009. Finalement, cette poursuite sera retirée le 14 janvier 2010.

- D. Invitée à se déterminer, B_____ SA a indiqué par courrier du 1^{er} juillet 2009 soutenir la position de l'Office dans le déroulement de cette procédure de recouvrement jusqu'à ce jour.
- E. Le 1^{er} juillet 2009, l'Office a communiqué par courrier recommandé sa décision de retenir au vu de l'expertise, la somme de 11'360'000 fr. pour la totalité des biens immobiliers expertisés, soit 6'110'000 fr. pour la parcelle n° 3xxx, 1'590'000 fr. pour la parcelle n° 3xxx et 3'690'000 fr. pour la parcelle 4xxx.

- F. Dans son rapport du 14 juillet 2009 relatif à la plainte A/2074/2009, l'Office considère que la plainte est irrecevable. En effet, s'agissant du déroulement de l'expertise, l'Office estimait qu'il ne s'agissait pas d'une mesure au sens de l'art. 17 al. 1 LP tout comme la désignation de B_____ SA en tant qu'expert. De plus, la désignation de l'expert figurait dans le courrier du 28 avril 2009 contre lequel la plaignante n'a formé opposition que le 15 juin 2009, soit tardivement.

L'Office indiquait pour le surplus que la société Acanthe SA était indépendante juridiquement de N_____ SA et était spécialisée en expertises immobilières. L'Office contestait le fait que l'expert ne soit resté sur place que 30 minutes alors qu'en réalité, il avait passé une bonne partie de la matinée à visiter tous les locaux alors qu'il aurait paru opportun pour la débitrice de rester sur place et d'accompagner l'expert dans sa mission.

- G. Par acte du 20 juillet 2009, Mme H_____ a porté plainte contre la décision de l'Office du 1^{er} juillet 2009 qu'elle n'a pas été retirée à la Poste (sic), concluant à son annulation car l'estimant prématurée, subsidiairement à la suspension de l'instruction jusqu'à droit jugé de la plainte A/2074/2009, plus subsidiairement encore à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée sur la base de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Cette plainte a été enregistrée sous procédure A/2576/2009.

- H. Par décision DCSO/394/09 du 3 septembre 2009 rendue dans le cadre de la procédure A/2074/2009, la Commission de céans a considéré la plainte irrecevable, estimant la plainte tardive s'agissant du choix de l'expert par l'Office et considérant que les griefs énoncés contre le déroulement de ladite expertise devaient s'examiner le cas échéant dans le cadre d'une mesure disciplinaire à laquelle la plaignante ne pourrait pas être partie. La Commission de céans terminait en indiquant que la seule voie ouverte à la plaignante était celle de requérir une nouvelle expertise.

La plaignante a interjeté recours au Tribunal fédéral le 3 septembre 2009 et obtenu que son recours bénéficie de l'effet suspensif, par ordonnance du 25 septembre 2009. La Commission de céans a alors suspendu par ordonnance du 15 octobre 2009 rendue en application de l'art. 14 al. 1 LPA, l'instruction de la cause A/2575/2009 jusqu'à droit connu de ce recours.

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours par arrêt 5A_595/2009 du 10 décembre 2009.

- I. La Commission de céans a alors ordonné le 5 janvier 2010 la reprise de l'instruction de la cause A/2576/2009 et invité Mme H_____ à actualiser les conclusions de sa plainte.

Mme H_____ a alors écrit à la Commission de céans le 18 janvier 2010 pour persister intégralement dans ses conclusions, afin qu'une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI soit ordonnée.

Par ordonnance du 11 février 2010, la Commission de céans a imparti à la requérante un délai de dix jours à compter de sa notification pour effectuer une avance de frais de 3'500 fr. et a désigné, en qualité d'expert, M. P_____.

Finalement, M. P_____ a renoncé à sa désignation, au motif qu'il entretient des relations bancaires avec B_____ SA, en particulier des prêts hypothécaires dans le cadre de son patrimoine privé.

Par ordonnance du 4 mars 2010, la Commission de céans a désigné, en lieu et place de M. P_____, M. N_____ en qualité d'expert et imparti un délai de cinq jours aux parties pour faire part de leurs éventuels motifs de récusation. Par la même occasion, la Commission de céans a constaté que la requérante s'était acquittée de l'avance de frais le 22 février 2010.

Le 10 mars 2010, le conseil de Mme H_____ a écrit à la Commission de céans pour indiquer qu'il souhaitait un report du délai pour faire part d'éventuels motifs de récusation au 19 mars 2010, étant donné qu'il n'avait pu s'entretenir à ce sujet avec sa mandante.

Face au refus de la Commission de céans, le conseil de Mme H_____ a persisté et requis à nouveau par courrier du 15 mars 2010 une restitution de ce délai. La Commission de céans a persisté dans son refus par courrier du 16 mars 2010.

Par courrier du 13 juillet 2010, l'expert a écrit à la Commission de céans pour lui faire part de plusieurs entretiens téléphoniques avec le conseil de Mme H_____ afin d'obtenir la permission de visiter le bien immobilier et pouvoir effectuer son expertise, et qu'il lui a été répondu que la visite n'était plus nécessaire, un accord entre les parties étant sur le point d'être trouvé. Interrogé par la Commission de céans, Me Olivier CRAMER a démenti les allégués en question par courrier du 26 juillet 2010, qui reposaient sur un malentendu (sic). Pour sa part, B_____ SA a écrit à la Commission de céans afin que l'expertise soit effectuée.

M. N_____ a informé la Commission de céans de ce qu'il avait convenu avec Me Olivier CRAMER une visite des lieux le 1^{er} septembre 2010.

- J. L'expert a présenté son rapport le 15 septembre 2010, estimant le bâtiment n° 3xxx à la valeur de 5'900'000 fr.
- K. Tant l'Office que B_____ SA ont informé la Commission de céans sur le fait qu'ils n'ont aucune observation à formuler.

Pour sa part, Mme H_____ a conclu par écriture du 8 octobre 2010 à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, du fait que la

première expertise concernait l'ensemble des trois parcelles alors que l'expertise de M. N_____ ne portait que sur la parcelle n° 3xxx. De plus, Mme H_____ rappelle que la première expertise s'était déroulée dans des conditions qu'elle qualifie d'hallucinantes, en à peine une demi-heure (sic) pour un ensemble de quatre bâtiments totalisant 2'000 m³ érigés sur une parcelle de 5'000 m². Suite à la visite des lieux par M. N_____, Mme H_____ indique lui avoir fait parvenir à titre comparatif des annonces concernant plusieurs biens immobiliers à vendre dans la même région. Elle relève pour le surplus que M. N_____ n'a pas procédé à une nouvelle expertise mais s'est limité à expliquer les divergences entre l'approche et les données retenues par A_____ SA et sa propre méthode (sic). Elle critique le fait que M. N_____ se soit fondé sur une valeur intrinsèque et n'ait pas pris en considération la valeur du marché, estimant pour terminer que les deux expertises ne peuvent être comparées faute de concerner les mêmes objets.

EN DROIT

1. Dans la procédure ordinaire par voie de saisie, l'Office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171 ; ATF non publiés 7B.163/2005 du 19 décembre 2005 consid. 1 et 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3).

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à la Commission de céans 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 non publiés 7B.79/2004 précité consid. 3.2 et 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

En tant que poursuivie, la requérante a qualité pour solliciter une nouvelle expertise.

Sa demande est donc recevable.

2. La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcée (Nicolas de Gottrau, in CR-LP, ad art. 97 n° 6 et 8).

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 Commission de céans, s'en remettent en principe à l'avis des experts, qui doit cependant être dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que

l'autre, la Commission 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, car la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève alors pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b, JdT 1996 II 199).

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 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. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer la valeur vénale présumée d'une immeuble (ATF 134 III 42 consid. 4 ; ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; arrêts non publiés 5A_450/2008 et 5A_451/2008, consid. 3.1, du 18 septembre 2008 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; Bénédict Foëx, in SchKG II, ad art. 97 n° 2).

La Commission de céans doit d'autant plus motiver sa décision qu'elle s'écarte, le cas échéant, des considérations retenues par les experts, de même qu'indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis de l'un plutôt que de l'autre en cas d'estimations divergentes des experts.

3. En l'espèce et à titre préliminaire, il n'appartient pas à la Commission de céans de revenir sur les conditions dans lesquelles la première expertise s'est déroulée, la plainte déposée à ce sujet ayant été définitivement tranchée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 10 décembre 2009.

Cela étant, bien que le premier expert ait été mandaté afin d'estimer la valeur de réalisation des parcelles n^{os} 3xxx, 3xxx et 4xxx, il n'empêche qu'il a soigneusement distingué chacune des parcelles, tant au niveau du prix du terrain proprement dit que de celui des constructions y étant rattachées, pour estimer la totalité de ce bien immobilier à un prix de 11'360'000 fr., comprenant la parcelle n° 3xxx estimée à 6'110'000 fr.

De son côté, le second expert est arrivé à une valeur de réalisation de 5'900'000 fr. pour cette parcelle.

La Commission de céans constate que le principal point de divergence entre les deux experts est que le premier a retenu dans son estimation une somme de 436'800 fr., relative à divers frais financiers, taxes et honoraires, qui n'ont pas lieu d'être, puisque de tels frais sont à la charge de l'acquéreur. Ainsi, proportionnellement, c'est une somme de 235'000 fr. ($436'800 \times 6'110'000 \div 11'360'000$) qui a été ajoutée à tort par le premier expert sur la valeur de la parcelle n° 3xxx.

Ainsi, en retranchant la somme de 235'000 fr. de 6'110'000 fr., le premier expert a estimé la valeur de ce bien 5'875'000 fr., soit une valeur de réalisation quasi similaire avec la seconde expertise, même si la méthode de calcul des deux experts a parfois divergé.

Ainsi, la Commission de céans a aucune raison de s'écarter de l'avis des deux experts et retiendra une valeur de réalisation arrondie à 5'900'000 fr.

4. Le second expert a fixé ses honoraires à 2'000 fr. Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, le coût de cette dernière restera à sa charge (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI).

La note d'honoraires étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par le requérant, le Service financier du Palais de justice sera invité à lui restituer le solde de cette avance, soit 1'500 fr. (3'500 fr. - 2'000 fr.).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :**

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 20 juillet 2009 par Mme H_____ dans le cadre des poursuites formant la série n° 08 xxxx06 F.

Au fond :

1. Fixe à 5'900'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° 3xxx, sise chemin X_____ xx, commune de G_____.
2. Fixe à 2'000 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. N_____.
3. Invite le Service financier du Palais de justice à verser 2'000 fr. à M. N_____ et à restituer 1'500 fr. à Mme H_____.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Valérie CARERA et M. Didier BROSSET, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
Greffière :

Philippe GUNTZ
Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le