



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/63/07

DÉCISION

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

DU JEUDI 22 FÉVRIER 2007

Causes A/2972/2006 et A/3016/2006, demandes de nouvelle estimation formées, respectivement, les 16 août 2006 et 21 août 2006 par **M. _____ SA**, élisant domicile en l'étude de Me Gérard BOSSHART, avocat, à La Chaux-de-Fonds et par **M. V. _____**, élisant domicile en l'étude de Me Jean-Marie CRETТАZ, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. _____ SA**

domicile élu : Etude de Me Gérard BOSSHART, avocat
Avenue Léopold-Robert 76
Case postale 1280
2301 La Chaux-de-fonds

- **M. V. _____**

domicile élu : Etude de Me Jean-Marie CRETТАZ, avocat
Place de la Taconnerie 3-5
1204 Genève

- **Office des poursuites**

Le recours en matière civile est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance de l'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. Dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 04 xxxx35.L requise par M_____ SA contre M. V_____, portant sur la part de copropriété (cop. ½) de la parcelle n° xxx, sise au 40, chemin Y_____, commune d'Onex, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a, par décision du 8 août 2006, estimé le bien précité à 384'000 fr., soit le montant retenu par M. J_____, architecte mandaté par ses soins.
- B. Le 16 août 2006, M_____ SA a, par l'entremise de son conseil, adressé à la Commission de céans une demande de nouvelle expertise. M_____ SA conteste le montant de 384'000 fr. retenu par l'Office au titre de valeur d'estimation du bien immobilier considéré, le rapport d'expertise ayant retenu des prix relativement bas concernant le prix au mètre cube ainsi que le prix du terrain.

Le 21 août 2006, M. V_____ a également requis une nouvelle expertise du bien immobilier en cause.

Par ordonnance du 23 août 2006, la Commission de céans a imparti à M_____ SA un délai de dix jours, dès notification de sa décision, pour effectuer une avance de 3'500 fr. pour les frais d'expertise. Elle a également désigné M. G_____ en qualité d'expert et dit qu'à réception de l'avance de frais précitée le dossier lui serait communiqué.

Par ordonnance du 25 août 2006, la Commission de céans a joint en une seule procédure les deux demandes de nouvelle expertise (A/2972/2006 et A/3016/2006) et a imparti à M. V_____ un délai au 8 septembre 2006 pour indiquer, preuves à l'appui, la date de réception de la mesure qu'il conteste et pour motiver sa demande de nouvelle expertise.

M_____ SA a effectué l'avance de frais de 3'500 fr. dans le délai imparti.

Par courrier recommandé du 8 septembre 2006, M. V_____ a exposé, preuves à l'appui, que la décision de l'Office a été postée le mercredi 9 août 2006 et a été reçue le lendemain, soit le 10 août 2006. Il a par ailleurs indiqué que s'agissant d'un droit inconditionnel, une demande de nouvelle expertise n'a pas à être motivée.

Par ordonnance du 13 octobre 2006, le Président de la Commission de céans a invité l'expert M. G_____ à procéder à l'expertise considérée, en application de l'ordonnance du 23 août 2006 dans la cause A/2972/2006.

Le 18 octobre 2006, M. G_____ a indiqué à la Commission de céans avoir pu se rendre sur place, visiter la villa en cause et collecter les divers renseignements nécessaires. Il informait par ailleurs la Commission de céans que son rapport

d'expertise était en cours de préparation et requerrait le versement d'une provision de 1'200 fr.

Par courrier du 19 octobre 2006, la Commission de céans a invité le Service financier du Pouvoir judiciaire à verser à M. G _____ la provision requise de 1'200 fr.

- C. Le 30 octobre 2006, M. G _____ a communiqué son rapport d'expertise, avec une note d'honoraires de 2'125 fr., dont à déduire l'acompte de 1'200 fr. Il a estimé la valeur vénale du bien immobilier considéré à 475'000 fr.

Aucune observation écrite sur ce rapport de nouvelle expertise n'a été déposée dans le délai imparti au 9 novembre 2006.

EN DROIT

- 1a. Les causes A/2972/2006 et A/3016/2006 ont été jointes en une seule procédure par ordonnance de la Commission de céans du 25 août 2006.
- 1b. Tout 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, que, moyennant avance des frais, une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 9 al. 2, art. 44 et 99 al. 2 ORFI).

Les présentes demandes de nouvelle expertise ont été déposées en temps utile ainsi que dans les formes prescrites par la loi. Elles sont donc recevables.

2. Le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre des experts (art. 97 al. 1 LP ; art. 9 al. 1 ORFI).

Le résultat de l'estimation doit être communiqué au créancier qui requiert la vente ainsi qu'au débiteur et, le cas échéant, au tiers propriétaire. S'ils n'en sont pas informés par le biais de la publication de la vente prévue par l'art. 29 ORFI, ils doivent l'être par une communication ordinaire, conforme à l'art. 34 LP (cf. ATF 120 III 57, JdT 1996 II 192), comportant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts, telle qu'elle est prévue à l'art. 9 al. 2 ORFI (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171 ; Nicolas de Gottrau, in CR-LP, ad art. 97 n° 13).

Saisie d'une telle requête apparaissant recevable, la Commission de céans, par voie d'ordonnance présidentielle, fixe le montant de l'avance de frais à fournir par le requérant, désigne un expert qu'il charge d'effectuer l'expertise sitôt l'avance de frais payée, en permettant parallèlement aux parties de récuser l'expert désigné et en ordonnant à ce dernier, à défaut de récusation reconnue valable et en cas de paiement de l'avance de frais requise, d'effectuer l'expertise. Elle lui communique

à cette fin l'estimation de l'Office et le cas échéant le rapport d'expertise sur lequel l'Office s'est basé, et lui enjoint de dresser un rapport écrit de ses opérations, constatations et conclusions, en motivant ces dernières de manière circonstanciée dans la mesure où elles s'écartent de celles retenues dans l'estimation précédente.

- 3a. 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).

Il lui faut tenir compte, également, du fait que l'estimation du bien à réaliser ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture, mais qu'elle doit servir à orienter les parties à la procédure sur le résultat prévisible de la réalisation et à renseigner d'éventuels enchérisseurs (ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; 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.

- 3b. En l'espèce, l'expert mandaté par l'Office a estimé le bien immobilier à réaliser à 384'000 fr., alors que l'expert mandaté par la Commission de céans a retenu une valeur vénale de 475'000 fr., ce qui représente une différence de 91'000 fr.

La Commission de céans constate que le second expert conclut à une valeur intrinsèque de l'immeuble en cause très proche de celle retenue par le premier expert. La différence s'explique dans la manière de calculer le volume de la construction. S'agissant plus spécifiquement de la différence relative à la valeur de la part de copropriété à réaliser, elle s'explique par le fait que l'expert mandaté par la Commission de céans n'a pas fixé de marge de décote pour la vente isolée de ladite part de copropriété et s'est contenté de déterminer sa valeur en prenant la moitié de l'ensemble de l'immeuble en cause.

La Commission considère que cette approche doit être approuvée et qu'il convient en l'espèce de se fonder sur la seconde expertise rigoureuse et complète et d'écarter l'estimation du premier expert. Il est en effet rare qu'une part de copropriété soit vendue isolément, ce d'autant que, dans le cas d'espèce, la cédule hypothécaire grève l'ensemble de la propriété. Si tel devait malgré tout être le cas, force est d'admettre que la détermination d'un coefficient de dépréciation de valeur d'une part de copropriété isolée revêtirait un caractère aléatoire.

En conséquence, conformément à l'estimation de l'expert à laquelle la Commission de céans se réfère intégralement s'agissant d'un domaine spécifique et technique (ATF 120 III 79 précité), la valeur vénale de l'immeuble litigieux est fixée à 475'000 fr.

4. Le second expert a fixé ses honoraires à 2'125 fr. pour cette expertise. 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 tant par la créancière que par le débiteur, le coût de cette dernière restera à leur charge. Dans la mesure où seule la créancière a été invitée à effectuer l'avance de frais, il y a lieu d'ordonner au débiteur de lui rembourser la moitié des frais de l'expertise.

Enfin, la note d'honoraires et frais étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par la créancière, il y a lieu d'inviter la caisse du Palais de justice à restituer à cette dernière le solde de cette avance, soit 1'375 fr. (3'500 fr. - 2'125 fr.).

* * * * *

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

A la forme :

1. Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 16 août 2006 par M_____ SA dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 04 xxxx35.L.
2. Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 21 août 2006 par M. V_____ dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 04 xxxx35.L.

Au fond :

3. Fixe à 475'000 fr. la valeur d'estimation de part de copropriété (cop. ½) de la parcelle n° xxxx, sise au 40, chemin Y_____, commune d'Onex.
3. Fixe à 2'125 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. G_____ à la suite des demandes de nouvelle expertise de M_____ SA et de M. V_____.
4. Dit que les frais de l'expertise sont à la charge de M_____ SA ainsi que de M. V_____ et qu'ils sont couverts par l'avance de frais versée par M_____ SA.
5. Dit que M. V_____ remboursera à M_____ SA la moitié des frais de l'expertise, soit la somme de 1'062 fr. 50.
6. Invite le Service financier du Palais de justice à verser à M. G_____ la somme de 925 fr. et à restituer à M_____ SA le solde de cette avance de frais, soit 1'375 fr.

Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; Mme Florence CASTELLA et M. Philipp GANZONI, juges assesseur-e-s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Cendy RENAUD
Commise-greffière :

Grégory BOVEY
Président :

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