



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3032/2010-AS

DCSO/56/11

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Autorité de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 17 FEVRIER 2011

Plainte 17 LP (A/3032/2010-AS) formée en date du 1^{er} avril 2010 par **M. S_____**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 18 février 2011 à :

- **M. S_____**

- **M. A_____**
c/o Me Thierry ULMANN, avocat
Rue du Conseil-Général 14
1205 Genève

- **Etat de Genève, administration fiscale cantonale**
Service du contentieux
Rue du Stand 26
1204 Genève

- E_____ SA

- **Office des poursuites**

EN FAIT

- A. A la requête de l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale, M. A_____ et E_____ SA différents commandements de payer - poursuites n^{os} 08 xxxx75 W, 08 xxxx88 A, 08 xxxx95 X, 08 xxxx03 H et 09 xxxx93 L formant entre elles la série n^o 09 xxxx93 L - ont été notifiés à M. S_____ en sa qualité de débiteur.

M. S_____ est propriétaire de la parcelle n^o xxx sise sur la commune de J_____ et copropriétaire pour moitié de la parcelle n^o xxx sise sur la même commune.

- B. Par décision du 27 avril 2010, communiquée par lettre recommandée à M. S_____, l'Office a estimé les biens immobiliers en question à 626'000 fr. pour la parcelle n^o xxx (part ½) et 163'000 fr. pour la parcelle n^o xxx soit le montant retenu par M. B_____, expert mandaté par l'Office, dans son rapport du 18 février 2010. Les résultats de cette expertise ont été communiqués à M. S_____ lors d'une entrevue à l'Office du 1^{er} avril 2010.

Le même jour, M. S_____ a contesté par courriel les montants retenus par l'Office au titre de valeur d'estimation des biens immobiliers considérés et requis une nouvelle expertise.

- C. Dans son expertise, M. B_____ s'est fondé sur les éléments suivants:

Valeur intrinsèque (parcelle n^o xxx)

- Valeur de remplacement de l'objet construit sur la parcelle n^o xxx, soit 1'000 m³ à 750 fr./m³ pour le bâtiment et 1'602 m² à 80 fr./m² pour les aménagements extérieurs avec un taux de vétusté de 20%

738'000 fr.

- Valeur du terrain, soit 1' 265 m² en zone villa à 500 fr./m² et 498 m² à 8 fr./m²

636'484 fr.

soit une valeur intrinsèque de **1'374'484 fr.**

Valeur de rendement (parcelle n^o xxx)

- Valeur locative brute **72'000 fr.**
- Charges admises 20% **14'400 fr.**
- Valeur locative nette **57'600 fr.**

capitalisée à 5% net la valeur de rendement se monte à **1'129'845 fr.**

Selon l'expert, la valeur vénale de la parcelle n° xxx (avec construction) est égale à la moyenne de la valeur intrinsèque et de la valeur de rendement, soit **1'252'000 fr.**

Valeur du terrain (parcelle n° xxx)

Estimation (20'457 m² à 8 fr./m²) **163'656 fr.**

Au total, l'expert a estimé la valeur vénale des propriétés sises au xx G_____ à J_____ à **789'600 fr.** (1/2 de la parcelle n° xxx et la parcelle n° xxx).

- D.** Considérant que tout intéressé avait le droit d'exiger qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts, l'Autorité de céans a, par ordonnance du 22 septembre 2010, ordonné une nouvelle expertise et désigné M. G_____, architecte, en qualité d'expert unique.
- E.** L'expert a rendu son rapport le 16 décembre 2010, accompagné de sa note d'honoraires d'un montant de 2'925 fr. Il a fixé la valeur du bien immobilier considéré à une valeur de réalisation de **927'285 fr.** Il explique avoir suivi une méthodologie similaire à celle de M. B_____. Selon lui, les divergences entre les valeurs d'estimation des deux expertises proviennent de légères différences d'appréciation et d'écarts sur les calculs des volumes/surfaces qui s'expliquent par le fait que son collègue n'avait pas eu à sa disposition les plans du bâtiment.

Dans son expertise, M. G_____ a considéré ce qui suit:

Valeur intrinsèque (parcelle n° xxx)

- Valeur de remplacement de l'objet construit sur la parcelle n° xxx, soit 1'335 m³ à 700 fr./m³ pour le bâtiment avec un taux de vétusté de 20%
759'000 fr.
- Valeur des aménagements extérieurs **103'000 fr.**
- Valeur du terrain, soit 1'400 m² en zone villa à 550 fr./m² et 363 m² à 50 fr./m²
788'000 fr.

soit une valeur intrinsèque de **1'650'000 fr.**

Valeur du terrain (parcelle n° xxx)

Estimation (20'457 m² à 5 fr./m²) **102'285 fr.**

L'expert a encore indiqué que:

- la valeur de rendement n'est pas appropriée pour déterminer la valeur d'une telle propriété;
- la parcelle n° xxx est soumise à la loi sur le droit foncier rural, ce qui a pour conséquence que cette parcelle ne peut être vendue qu'à un exploitant agricole à un prix plafonné à 8 fr./m²; expliquant que les transactions récentes pour des terrains agricoles dans la région de L_____ s'étant négociées entre 4 et 5 fr./m², il avait retenu un prix au mètre carré de 5 fr. pour la parcelle n° xxx;
- la valeur du bien immobilier devrait être supérieure à celle d'une villa mitoyenne à Genève (qui se situe dans la fourchette de 1'400'000 et 1'500'000 fr.), mais plafonné par les prix de belles propriétés en France voisine (de l'ordre de 1'000'000 à 1'500'000 euros);
- la négociabilité de cette propriété est malaisée.

Au total l'expert a estimé la valeur vénale des propriétés sises au 2x G_____ à J_____ à **927'285 fr.** (1/2 de la parcelle n° xxx et la parcelle n° xxx) pour autant que les deux parts de la copropriété de la parcelle n° xxx soient vendues simultanément, sans quoi la vente de la seule part de copropriété entraînerait une décote importante.

F. Invités à présenter leurs éventuelles observations sur cette seconde expertise, l'Office et les différents créanciers poursuivants n'ont formulé aucune remarque.

De son côté, M. S_____ a conclu, dans un courrier du 21 janvier 2011, à ce qu'une troisième et dernière expertise soit ordonnée.

Il fait notamment grief à l'expertise de M. G_____ de ne pas avoir:

- suffisamment pris en considération que l'immeuble concerné était desservi par les transports publics;
- pris en considération que son immeuble avait un sol en marbre, que les portes et la cuisine étaient en chêne massif, que les hauteurs sous plafond étaient de l'ordre de 3 à 5 mètres et que la plomberie et l'électricité étaient modernes;
- tenu compte de la proximité de l'immeuble avec une zone naturelle protégée.

Il lui reproche encore d'avoir:

- fixé le prix du terrain agricole à 5 fr./m²;
- fait référence au prix d'immeubles comparables dans la région frontalière à proximité de sa maison, s'agissant d'une maison suisse, construite selon des normes suisses dans une commune ayant une longue histoire;
- décrit des infiltrations d'eau dans la cave de la maison alors que ce genre d'infiltrations peut aujourd'hui, avec des technologies anglaises, être réparé à bas coût.

Selon lui, son immeuble a une haute valeur spéculative. La présence dans la maison adjacente d'une veuve sans héritier devrait permettre au nouveau propriétaire d'inclure cinq à six logements supplémentaires. Toujours selon ses dires, sa maison pourrait facilement aujourd'hui être louée pour un loyer mensuel de 8'000 fr. et, s'agissant du prix à Genève d'immeubles comparables, il se situerait au dessus de 3'000'000 fr.

G. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'Autorité de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP ; art. 125 et 126 LOJ ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

La décision contestée est une mesure sujette à plainte que le débiteur a qualité pour attaquer par cette voie. Il a par ailleurs agi en temps utile (art. 32 al. 2 LP) et dans le respect des exigences de forme et de contenu posées par la loi (art. 9 al. 1 LaLP).

2. **2.1** 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 l'Autorité 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).

L'Autorité de céans statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 in fine ORFI).

Les intéressés n'ont toutefois droit qu'à une nouvelle estimation par des experts. Il n'est pas permis que par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée soit indûment traînée en longueur (ATF 120 III 136 ; JdT 1997 II 37).

2.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le plaignant a requis et obtenu qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un expert.

Sa demande d'une troisième expertise sera, pour les motifs précités, rejetée.

- 3. 3.1** La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (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, l'Autorité 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, l'Autorité 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).

Il lui faut tenir compte, également, 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 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; ATF 122 III 338 ; Bénédicte Foëx, in SchKG II, ad art. 97 n° 2).

L'Autorité 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'elle doit indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis d'un expert plutôt que celui de l'autre, en cas d'estimations divergentes des experts.

3.2 En l'espèce, l'expert mandaté par l'Autorité de céans a estimé les biens immobiliers à réaliser à une valeur vénale de **927'285 fr.** alors que l'expert mandaté par l'Office a retenu pour sa part une valeur vénale de **789'600 fr.**

Si l'on fait abstraction de quelques divergences d'appréciation, sur lesquelles il conviendra de revenir, les méthodologies suivies et les résultats obtenus sont comparables.

Pour ce qui a trait aux divergences d'appréciation, l'Autorité de céans se prononcera comme suit :

Valeurs de la parcelle, du bâtiment et des aménagements extérieurs n° xxx

Bâtiment et aménagements extérieurs

1. volume construit : la base de calcul retenue par l'expert mandaté par l'Autorité de céans, fondée sur les plans de l'immeuble, sera préférée à celle de l'expert de l'Office - **1'335 m3**;
2. prix au m3 : le prix au m3 retenu par l'expert de l'Office de 750 fr. sera préféré, vu la conjoncture immobilière à Genève et dans l'intérêt des parties, à celui de l'expert désigné par l'Autorité de céans, celui-ci expliquant la différence de prix par le fait que ce bien immobilier comprend des vastes volumes vides - **750 fr./m3**;
3. aménagements extérieurs, taxes et raccordements : la valeur de ces aménagements et taxes retenue par l'expert de l'Office sera préférée, vu la conjoncture immobilière à Genève et dans l'intérêt des parties, à celle retenue par l'expert désigné par l'Autorité de céans, ce dernier n'ayant, à la différence de l'expert de l'Office, fourni aucune indication sur la base de son calcul - **172'400 fr.**;
4. la dépréciation pour vétusté est identique dans les deux expertises - **20%**.

Il découle de ce qui précède que la valeur du bâtiment et des aménagements extérieurs s'élève à **972'400 fr.** ($1'335 \text{ m}^3 * 750 \text{ fr.} - 20\% *(1'335*750) + 172'400 \text{ fr.}$).

Terrains

L'expert désigné par l'Autorité de céans s'est fondé sur une valeur au m2 du terrain en zone villa de 550 fr./m2 et de 50 fr. pour le solde alors que l'expert de l'Office a retenu 500 fr./m2 et 8 fr./m2. Vu la conjoncture immobilière à Genève et dans l'intérêt des parties, l'Autorité de céans retiendra l'évaluation de l'expert qu'elle a désigné, soit **788'000 fr.**

Ainsi, la valeur de l'immeuble n° xxx sera fixée à **1'760'400 fr.**, soit **889'200 fr.** pour la moitié.

Valeurs de la parcelle n° xxx

L'expert de l'Office a retenu 8 fr./m2 pour cette parcelle située en zone agricole en indiquant que ce montant était le maximum licite fixé par la commission foncière agricole. Il a aussi rappelé les restrictions mises à la vente de ce genre de terrain. Pour sa part, l'expert mandaté par l'Autorité a retenu un prix de 5 fr./m2 en se fondant en outre sur le prix d'une transaction récente à J_____ portant sur une parcelle d'une surface de 4'234 m2.

Une seule transaction portant sur une parcelle d'une surface quatre fois inférieure à la parcelle n° xxx étant insuffisante pour établir un prix du marché des surfaces agricoles dans la région concernée, la valeur retenue par l'expert de l'Office sera retenue, soit **163'600 fr.**

Valeur totale

Ainsi, l'Autorité de céans arrêtera la valeur des biens immobiliers à : **889'200 fr.** pour la moitié de l'immeuble n° xxx (terrain, bâtiment et aménagements extérieurs) et **163'600 fr.** pour l'immeuble n° xxx.

4. L'expert désigné par l'Autorité de céans a fixé le montant de ses honoraires à 2'925 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuels dans ce domaine d'activité. Sa note d'honoraires sera donc approuvée. Le montant de la note d'honoraire étant inférieur à celui de l'avance de frais effectuée par le requérant, la Caisse du Palais de justice sera invitée à restituer le solde de l'avance, correspondant à une somme de 75 fr. (3'000 fr./2'925 fr.) au plaignant.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
L'Autorité de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée par **M. S_____** le 1^{er} avril 2010 dans le cadre des poursuites n^{os} 08 xxxx75 W, 08 xxxx88 A, 08 xxxx95 X, 08 xxxx03 H et 09 xxxx93 L formant entre elles la série n^o 09 xxxx93 L.

Déclare irrecevable la demande de troisième expertise formée par **M. S_____** dans son courrier du 21 janvier 2011.

Au fond :

1. Fixe à **889'200 fr.** pour la moitié de l'immeuble n^o xxx (terrain, bâtiment et aménagements extérieurs) et à **163'600 fr.** pour l'immeuble n^o xxx tous deux sis à G_____, commune de J_____.
2. Fixe à 2'925 fr. les frais de l'expertise effectuée à la suite de la requête de **M. S_____**.
3. Invite le Service financier du Palais de justice à verser la somme de 2'925 fr. à l'expert, **M. G_____**, architecte, ainsi qu'à restituer à **M. S_____** la somme de 75 fr. à titre de solde de l'avance d'expertise.

Siégeant :

Monsieur Daniel DEVAUD, président ; Madame Françoise SAPIN et Monsieur Philipp GANZONI, juges assesseur(e)s ; Madame Véronique PISCETTA greffière.

Le président :

Daniel DEVAUD

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 l'Autorité 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.