

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3402/2014-CS

DCSO/93/15

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 26 FEVRIER 2015**

Plainte 17 LP (A/3402/2014-CS) formée en date du 7 novembre 2014 par **Mme K\_\_\_\_\_**, élisant domicile en l'étude de Me Alexandre BÖHLER, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- **Mme K\_\_\_\_\_**  
c/o Me Antoine BÖHLER, avocat  
Kaiser Böhler  
Rue des Battoirs 7  
Case postale 284  
1211 Genève 4.
  
  - **BANQUE X\_\_\_\_\_**  
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 xxxx34 N requise par BANQUE X\_\_\_\_\_ à l'encontre de Mme K\_\_\_\_\_, portant sur la parcelle n° xx23 de la commune de Z\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office), par décision du 5 août 2014 reçue le 30 octobre 2014 par la débitrice, a estimé à 10'700'000 fr. la valeur du gage, se fondant pour ce faire sur une expertise du 14 juillet 2014 réalisée à sa demande par M. P\_\_\_\_\_, architecte (ci-après : l'expertise P\_\_\_\_\_).

**b.** L'expertise P\_\_\_\_\_ retient une valeur du terrain de 7'828'500 fr. (5'219 m<sup>2</sup> à 1'500 fr. le m<sup>2</sup>), à laquelle s'ajoute la valeur des bâtiments, soit 2'883'608 fr. (bâtiment d'habitation : 2'442,40 m<sup>3</sup> à 1'200 fr. le m<sup>3</sup> = 2'930'880 fr.; garage : 200 m<sup>3</sup> à 400 fr. le m<sup>3</sup> = 80'000 fr.; réduit jardin : 52 m<sup>3</sup> à 300 fr. le m<sup>3</sup> = 15'600 fr.; piscine : 150'000 fr.; aménagements extérieurs : 4952 m<sup>2</sup> à 80 fr. le m<sup>2</sup> = 396'160 fr.; le tout sous déduction d'un taux de vétusté de 15% et des montants de 100'000 fr. pour la réfection du sous-sol et de 112'560 pour celle des aménagements extérieurs), pour aboutir à une valeur intrinsèque totale de 10'712'108 fr. correspondant à une valeur vénale de même montant, arrondie à 10'700'000 fr.

L'expertise mentionne que la valeur du terrain retenue (soit 1'500 fr. le m<sup>2</sup>) "*tient compte du marché actuel qui est en baisse pour ce genre de propriété*".

**B. a.** Par courrier adressé le 7 novembre 2014 au greffe de la Chambre de surveillance, Mme K\_\_\_\_\_ a sollicité une nouvelle expertise de l'immeuble, en application des art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI.

**b.** Par ordonnance du 11 novembre 2014, la Chambre de surveillance a confié cette nouvelle expertise à M. B\_\_\_\_\_, architecte. Elle a par ailleurs imparté à Mme K\_\_\_\_\_ un délai de dix jours dès la notification de l'ordonnance pour effectuer une avance de frais de 1'650 fr., ce qu'elle a fait le 21 novembre 2014.

**c.** M. B\_\_\_\_\_ a déposé son rapport d'expertise (ci-après : l'expertise B\_\_\_\_\_), en même temps que sa note d'honoraires de 1'650 fr., le 30 décembre 2014. Il en résulte une valeur vénale de 10'940'000 fr.

Par rapport à l'expertise P\_\_\_\_\_, l'expertise B\_\_\_\_\_ retient une valeur du terrain de 1'600 fr. par m<sup>2</sup> (au lieu de 1'500 fr.), "*vu la situation et la grandeur de la parcelle, et considérant le marché actuel*", ce qui correspond à un montant à ce titre de 8'350'400 fr. (au lieu de 7'828'500 fr. pour l'expertise P\_\_\_\_\_). Pour le surplus, l'expertise B\_\_\_\_\_ applique aux constructions un taux de vétusté de 18%, légèrement supérieur à celui de 15% retenu dans l'expertise P\_\_\_\_\_, n'évalue la valeur de la piscine qu'à 100'000 fr. (au lieu de 150'000 fr.) et estime

---

les travaux de remise en état à 370'000 fr. (au lieu de 212'560 fr.). Il aboutit ainsi à une valeur intrinsèque de 10'940'000 fr., correspondant à une valeur vénale de même montant.

d. Mme K\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur l'expertise B\_\_\_\_\_ par courrier du 19 janvier 2015, se référant notamment à une expertise privée réalisée le 29 août 2014 par la société D\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'expertise D\_\_\_\_\_ SA), laquelle aboutit à une valeur vénale de 12'430'000 fr. correspondant à une valeur du terrain de 9'906'000 fr., calculée sur la base d'un prix de 1'898 fr. par m<sup>2</sup>, et à une valeur des constructions de 2'525'000 fr., calculée en tenant compte d'un taux de vétusté de 17,6%. Considérant que l'estimation devrait se fonder sur un prix du terrain de 1'822 fr. par m<sup>2</sup> aménagements extérieurs non compris, tel qu'il ressort de l'expertise D\_\_\_\_\_ SA selon elle plus documentée, Mme K\_\_\_\_\_ conclut à ce que la valeur d'estimation de l'immeuble soit fixée à 12'100'000 fr. en tenant compte de la valeur des constructions et aménagements extérieurs retenue par l'expertise B\_\_\_\_\_. Subsidiairement, elle conclut à ce que la valeur d'estimation soit fixée à 11'365'000 fr., soit la moyenne des valeurs retenues par les trois expertises.

e. Par lettre du 6 janvier 2015, l'Office a renoncé à formuler des remarques sur l'expertise B\_\_\_\_\_.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, et en application de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis, cela à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 99 al. 1 ORFI; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_854/2010 du 3 mai 2011, consid. 3.2; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, in CR-LP, n. 17 ad art. 155 LP).

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.

Cela étant, en application de l'art. 9 al. 2 ORFI et dans le délai de plainte contre une saisie (art. 17 al. 2 LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 99 al. 2 ORFI; FOËX, op. cit., n. 19 ad art. 155 LP). Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêt du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005, consid. 1).

**1.2** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, la poursuivie a requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation

---

de la valeur vénale du bien immobilier gagé soit effectuée par un expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 11 novembre 2014 faisant suite à sa requête.

Cette demande de nouvelle expertise est dès lors recevable.

2. **2.1** 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 CR-LP, 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 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 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; GILLIERON, 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 surveillance, s'en remettent en principe à l'avis d'un expert, pour autant que cet avis soit dûment motivé. 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; 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** Dans le cas d'espèce, il y a lieu de constater que les deux experts officiels, l'un mandaté par l'Office et le second par la Chambre de céans, *prima facie* de compétence égale, ont abouti à un résultat relativement similaire puisque l'écart séparant les valeurs d'estimation qu'ils ont retenues n'est que d'environ 2.2%. L'expertise privée réalisée par D\_\_\_\_\_ SA, dont les compétences ne sont pas connues de la Chambre de surveillance, aboutit en revanche à un résultat supérieur d'environ 13,6% à la plus élevée des deux estimations résultant des expertises

ordonnées par les autorités de poursuite, soit l'expertise B\_\_\_\_\_ : il en résulte que ses conclusions ne pourront servir de fondement à l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble mais tout au plus être prises en considération à titre indicatif dans le cadre de l'examen des expertises P\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Comme le relève à cet égard la poursuivie, ces expertises se distinguent notamment par la valeur attribuée au terrain, soit 1'500 fr. par m2 pour l'expertise P\_\_\_\_\_ et 1'600 fr. par m2 pour l'expertise B\_\_\_\_\_. La Chambre de céans se ralliera à cet égard à l'expertise B\_\_\_\_\_, dans la mesure où d'une part elle est plus récente que l'expertise P\_\_\_\_\_, l'expert étant ainsi mieux à même de tenir compte des fluctuations des prix de l'immobilier, et où d'autre part elle est plus proche du chiffre retenu par D\_\_\_\_\_ SA, quand bien même ce dernier, fondé apparemment sur des offres et des transactions observées sur le marché de gré à gré, ne peut être sans autre transposé à l'estimation d'une valeur vénale dans le cadre d'une réalisation forcée.

La Chambre de surveillance retiendra également l'expertise B\_\_\_\_\_ pour ce qui est de la valeur des constructions, l'appréciation de l'expert à cet égard se rapprochant, notamment s'agissant du taux de vétusté, de celle de D\_\_\_\_\_ SA.

La valeur d'estimation de l'immeuble sera donc fixée à 10'940'000 fr., ainsi qu'il résulte de l'expertise B\_\_\_\_\_.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'650 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 30 décembre 2014 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. ORFI), étant précisé qu'elle en a d'ores et déjà fait l'avance.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 7 novembre 2014 par Mme K\_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 13 xxxx34 N.

**Au fond :**

Fixe à 10'940'000 fr. la valeur de réalisation estimée de la parcelle n° xx23 feuille x5 de la commune de Z\_\_\_\_\_.

Fixe à 1'650 fr. les frais de la nouvelle expertise établie par M. B\_\_\_\_\_.

Met ces frais à la charge de Mme K\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de même montant qu'elle a fournie.

**Siégeant :**

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

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.*