

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3641/2015-CS

DCSO/164/16

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU MERCREDI 1<sup>ER</sup> JUIN 2016**

Demande de nouvelle expertise (A/3641/2015-CS) formée en date du 16 octobre 2015 par le A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Jean-Jacques MARTIN, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du **2 juin 2016** à :

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me Jean-Jacques MARTIN, avocat  
Martin Davidoff Fivaz Hay  
Rue du Mont-Blanc 16  
1201 Genève.
  
  - **B\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me Mike HORNUNG, avocat  
Place du Bourg-de-Four 9  
1204 Genève.
-

- **C\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me Serge ROUVINET, avocat  
Etude Rouvinet et Avocats  
Rue De-Candolle 6  
Case postale 5256  
1211 Genève 11.
  
- **Office des poursuites.**

---

**EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ sise D\_\_\_\_\_, commune de Genève, section E\_\_\_\_\_, et de l'immeuble qui s'y trouve. Il s'agit d'un centre cultuel comprenant deux F\_\_\_\_\_ et de nombreuses salles connexes.

**b.** Dans le cadre des poursuites n<sup>os</sup> 08 xxxx58 X et 14 xxxx21 T, introduites à l'encontre de A\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_ SA pour un montant en capital de 966'324 fr. 70 et par C\_\_\_\_\_ SA pour un montant en capital de 53'547 fr. 20, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a exécuté une saisie portant sur l'immeuble précité.

**c.** Les créanciers ayant formé une réquisition de vente en temps utile, l'Office a mandaté la société G\_\_\_\_\_ aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.

**d.** Dans son rapport d'expertise daté du 30 septembre 2015, G\_\_\_\_\_ a estimé à 8'860'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble. Ce montant a été fixé en fonction de la nature de l'objet, de sa spécificité et de la vétusté du bâtiment, en prenant en compte la valeur intrinsèque (13'420'000 fr.) et la valeur de rendement (7'340'000 fr.) selon la proportion suivante  $[(13'420'000 \text{ fr.} \times 1) + (7'340'000 \text{ fr.} \times 3)] / 4$ . Les équipements religieux (\_\_\_\_\_) n'ont pas été pris en considération (point 12.4). Selon l'expert, en cas de vente de ce bâtiment une réaffectation serait possible, moyennant toutefois d'importants travaux pouvant être estimés à environ 2 millions de francs, voire davantage (point 15.4).

Ce rapport a été communiqué aux parties le 6 octobre 2015 par l'Office.

**B. a.** Par courrier adressé le 16 octobre 2015 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites (ci-après: la Chambre de surveillance), A\_\_\_\_\_ a sollicité une nouvelle expertise de l'immeuble.

**b.** Par ordonnance du 29 octobre 2015, la Chambre de surveillance a confié cette nouvelle expertise à H\_\_\_\_\_, architecte. Elle a par ailleurs imparti à A\_\_\_\_\_ un délai de dix jours dès la notification de l'ordonnance pour effectuer une avance de frais de 3'500 fr., lequel s'est exécuté le 4 novembre 2015.

**c.** H\_\_\_\_\_ a établi son rapport d'expertise le 5 février 2016. Il en résulte une valeur vénale de 8'955'000 fr., laquelle a été arrêtée selon des valeurs au m<sup>2</sup> qui tiennent compte notamment de l'état général du bâtiment et de sa spécificité. Selon l'expert, la valeur intrinsèque du bien (estimée à titre indicatif à 13'535'000 fr.), de même que sa valeur de rendement (estimée à 7'210'000 fr.), n'étaient en l'espèce pas pertinentes, compte tenu de la complexité de la construction et de son affectation actuelle. Dans le cas d'une vente forcée, la valeur vénale devait toutefois être réduite de 15%, étant relevé que les locaux

---

pourraient être utilisés à d'autres buts moyennant la délivrance d'une autorisation de construire en vue d'un changement d'affectation. Il n'y avait en effet peu ou pas de marché en l'état pour ce type de biens. En définitive, l'expert H\_\_\_\_\_ a conclu à une valeur vénale de 8'955'000 fr. et à une valeur de réalisation forcée arrondie de 7'610'000 fr. (8'955'000 fr. x 85%).

Etait également jointe au courrier de l'expert du 5 mars 2016 sa note d'honoraires datée du même jour, pour un montant de 3'500 fr.

**d.** Le rapport du second expert a été communiqué aux parties par pli du 8 février 2016, un délai leur étant imparti pour se déterminer à ce sujet.

**e.** Par courrier du 15 mars 2016, A\_\_\_\_\_ a exposé que le point 8.0, selon lequel l'expertise en question se limitait aux bâtiments à l'exception des installations ou aménagements servant aux activités religieuses, n'était pas clair et s'interrogeait sur le fait de savoir si dites installations avaient été déduites des surfaces prises en compte. Par ailleurs, selon lui, l'expert n'expliquait pas suffisamment de quelle manière il avait fixé la valeur vénale, ni quelle était la relation entre la valeur vénale arrêtée et les estimations de la valeur de rendement théorique et de la valeur intrinsèque.

**f.** Invité à répondre, H\_\_\_\_\_ a expliqué que le point 8.0 se rapportait uniquement à la valeur intrinsèque, qui comprenait d'une part, le volume intérieur construit et, d'autre part, l'estimation de la valeur de ce volume, les installations et mobiliers spécifiques aux activités religieuses n'étant pas pris en compte dans cette estimation.

**g.** La réponse de l'expert H\_\_\_\_\_ a été communiquée aux parties, un nouveau délai au 17 mai 2016 leur étant imparti pour déposer d'éventuelles observations.

L'Office a indiqué n'avoir aucune remarque particulière et C\_\_\_\_\_ SA a déclaré s'en rapporter à justice. B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ n'ont pas réagi.

**h.** Par courrier du 24 mai 2016, C\_\_\_\_\_ SA a indiqué à la Chambre de surveillance avoir retiré les poursuites qu'elle avait initiées contre le débiteur poursuivi et ne plus être partie à la procédure.

### **EN DROIT**

- 1.** **1.1** Dans le cadre d'une poursuite, et en application de l'art. 97 al. 1 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis, cela à la suite du dépôt de la réquisition de vente, et peut s'adjoindre des experts à cette fin (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 Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP).

---

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 d'un droit inconditionnel lors d'une poursuite par voie de saisie (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2).

**1.2** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par la société mandatée par l'Office, le débiteur poursuivi et propriétaire de l'immeuble saisi, a requis de la Chambre de céans, dans les délais et selon la forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Il a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 29 octobre 2015.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

- 2. 2.1** En vertu 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 surveillance 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, les deux expertises réalisées indépendamment l'une de l'autre, la première ordonnée par l'Office et la seconde par la Chambre de céans, se rejoignent sur de nombreux points. Toutes deux comportent une présentation détaillée du bien immobilier et tiennent compte tant de ses spécificités que de sa situation géographique, les deux experts ayant effectué une visite des lieux. Elles aboutissent à des résultats similaires puisque les valeurs arrêtées présentent un écart de moins de 2%. Bien que fondée sur des méthodes de calcul différentes, la valeur vénale, fixée à 8'860'000 fr. par la première expertise et à 8'955'000 fr. par la seconde, diffère d'environ 1% seulement. Contrairement à l'avis du débiteur poursuivi, l'expertise réalisée par H\_\_\_\_\_, ainsi que son complément d'informations, sont suffisamment clairs concernant les éléments pris en considération ainsi que sur la détermination de la valeur vénale, ce dernier ayant expliqué de manière circonstanciée la méthode appliquée ainsi que les raisons pour lesquelles il avait opté pour cette méthode (point 16.3). En définitive, la seule différence entre les deux expertises réside dans le fait que l'expertise judiciaire opère une distinction supplémentaire en différenciant la valeur vénale de la valeur de réalisation en cas de vente forcée. Diminuée de 15% par rapport à la valeur vénale, la valeur de réalisation tient ainsi compte des difficultés inhérentes à une réalisation forcée, lesquelles apparaissent d'autant plus importantes en l'espèce compte tenu de la nature particulière du bien et de son affectation. En effet, dans la mesure où il n'y a pas ou peu de marché pour ce type de biens, cette diminution se justifie dès lors que l'acquéreur devrait probablement entreprendre des démarches administratives susceptibles d'être longues et coûteuses ainsi que d'importants travaux relatifs à un changement d'affectation.

La Chambre de céans se ralliera donc à l'opinion du second expert, laquelle semble plus adaptée aux circonstances d'espèce.

La valeur vénale présumée de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ sera en conséquence fixée à 7'610'000 fr.

- 3.** Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'500 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 5 février 2016 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. 2 ORFI), étant précisé qu'il en a d'ores et déjà fait l'avance.

Pour le surplus, la procédure 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 D\_\_\_\_\_, immatriculé au Registre foncier sous n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de Genève (section E\_\_\_\_\_), formée par A\_\_\_\_\_ le 16 octobre 2015 dans le cadre de la poursuite n° 08 xxxx58 X.

**Préalablement :**

Constate que C\_\_\_\_\_ SA n'est plus partie à la procédure.

**Au fond :**

Fixe à 7'610'000 fr. la valeur de réalisation estimée de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de Genève (section E\_\_\_\_\_).

Fixe à 3'500 fr. les frais de l'expertise établie par H\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

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

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges.

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.*