



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4120/2024-CS

DCSO/373/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MARDI 3 JUIN 2026

Plainte 17 LP (A/4120/2024-CS) formée en date du 6 décembre 2024 par A_____,
représenté par Me Lucien Feniello, avocat.

* * * * *

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

- A_____
c/o Me FENIELLO Lucien
Budin Associés Avocats
Quai Gustave-Ador 54
Case postale
1211 Genève 6.
- B_____

_____ [VD].
- **ETAT DE GENEVE, AFC**
Rue du Stand 26
1204 Genève
- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ est propriétaire de la part de propriété par étage feuillet 13_____ de la parcelle n° 1_____ de la Commune de C_____ – section D_____, représentant un appartement 3,5 pièces avec loggia, situé au premier étage de l'immeuble sis rue 2_____ n° _____, [code postal] Genève (lot 3_____), et une cave (lot 4_____).
- b.** A_____ fait l'objet de cinq poursuites ordinaires (n° 5_____ requise par E_____ [assurance-maladie] pour un montant de 2'565 fr. 70 ; n° 6_____ requise par l'ETAT DE VAUD pour un montant de 6'580 fr. ; n° 7_____ requise par l'ETAT DE GENEVE pour un montant de 17'807 fr. ; n° 8_____ requise par l'ETAT DE GENEVE pour un montant de 10'020 fr. 55 ; n° 9_____ requise par B_____ pour 72'900 fr.) et deux poursuites en validation de séquestres (n° 10_____ requise par B_____ pour un montant de 83'840 fr. ; n° 11_____ requise par B_____ pour un montant de 109'400 fr.), réunies, au stade des opérations de saisie, dans la série n° 12_____.
- c.** L'immeuble susmentionné a été saisi dans le cadre de cette série.
- d.** Les créanciers B_____ et ETAT DE GENEVE ont requis la vente de l'immeuble saisi.
- e.** Par décision du 19 novembre 2024, notifiée par pli recommandé à A_____ et reçue le 2 décembre 2024 par ce dernier, l'Office cantonal des poursuites a retenu une estimation de la valeur vénale dudit bien au prix de 870'000 fr.
- f.** L'Office s'est fondé, pour retenir ce montant, sur une expertise établie le 12 novembre 2024 par F_____, experte immobilier, titulaire d'un brevet fédéral, membre CEI, SIV, SVIT, titulaire d'un CAS en expertise économique dans l'immobilier et d'une maîtrise universitaire HEC en droit et économie (ci-après l'expert I).

Dans son rapport, accompagné de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, établi après une visite sur place le 6 novembre 2024, l'expert I a estimé que l'appartement était un objet rare à la vente, jouissant d'une excellente situation dans la commune et une bonne situation dans l'immeuble. L'emplacement est très recherché pour son prestige. L'immeuble, construit en 1911, appartient à un ensemble architectural et historique de grande valeur, classé au patrimoine protégé. Son orientation au Sud sur les J_____ et le panorama exceptionnel qui s'offre depuis la loggia lui confèrent une plus-value significative. La construction et l'entretien l'immeuble étaient bons, tout comme l'aménagement et l'entretien de l'appartement. L'expert a précisé ne pas avoir disposé préalablement à la visite d'un plan de l'appartement ni avoir obtenu aucune information sur le montant du fonds de rénovation de la PPE. Si la superficie de l'appartement était petite, il était astucieusement aménagé. Il ciblait une clientèle de célibataires ou couples sans

enfants. Dénué de parking, l'immeuble se situait à quelques minutes à pied des transports publics.

Parmi plusieurs travaux entrepris, il fallait noter le changement des fenêtres en 2004 et des travaux de rénovation énergétique du bâtiment en 2024. L'immeuble faisait l'objet d'un entretien suivi.

Aucune charge foncière ou servitude n'était inscrite au Registre foncier.

L'expert I a, en conclusion, retenu que l'appartement, représentant 61 ‰ de la PPE, disposait d'une surface habitable de 56 m² (hall d'entrée, séjour avec cuisinette ouverte, deux chambres et une salle de bain) et d'une loggia de 5 m². Le prix au m² de la première s'élevait à 15'000 fr. et de la seconde à 5'000 fr., soit 865'000 fr. pour l'ensemble, arrondis à 870'000 fr. Une cave de 14 m² était comprise dans la part de PPE, mentionnée sans valeur, « *pro memoria* ».

L'expert I a expliqué avoir appliqué la méthode d'estimation comparative, consistant à examiner les caractéristiques du bien évalué, telles que sa taille, son emplacement, son état, ses équipements, etc., par rapport à celles de biens comparables qui avaient été récemment vendus sur le marché. Il a exclu une méthode ayant pour point de départ la valeur de l'immeuble dans son entier, divisée par le nombre de millième et appliquée au lot de PPE, qui aurait conduit à un prix sous-évalué par rapport à la valeur de marché.

- B.**
- a.** Par courrier expédié le 6 décembre 2024, A_____, a requis que la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance) ordonne une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.
 - b.** Par ordonnance du 13 février 2025, la Chambre de surveillance a imparti au requérant, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et désigné K_____, architecte SIA, diplômé EPFZ, expert immobilier MAS, en qualité d'expert, pour effectuer la seconde estimation de la valeur de l'appartement à réaliser.
 - c.** L'avance de frais requise a été payée par A_____ dans le délai prolongé au 21 mars 2025 par la Chambre de surveillance.
 - d.** Le 10 juin 2025, K_____ (ci-après l'expert II) a déposé son rapport d'expertise, daté du même jour, à la Chambre de surveillance. Celui-ci a été adressé au débiteur et aux créanciers ayant requis la vente le 17 juin 2025.

Les données foncières, légales et physiques sur lesquelles l'expert II a fondé son appréciation sont similaires à celles retenues par l'expert I. Il a par ailleurs eu accès au montant du fonds de rénovation, contrairement à l'expert I. Son rapport est également accompagné de photographies, d'extraits cadastraux et fonciers ainsi que des plans. Il a ajouté que le bruit routier, selon le cadastre genevois, était bien

inférieur aux valeurs limites d'immissions admises pour l'appartement en question et que ce dernier se trouvait dans un quartier appartenant au secteur 2.3 dans le plan d'utilisation du sol de la Commune de C_____, soit un secteur dévolu au logement à 80 % et dont la superficie devait être consacrée à raison de 40 % aux espaces verts. Il a souligné la proximité de la gare (1.2 km) et de l'aéroport (3.3 km) et décrit les matériaux et styles de construction de l'immeuble et de l'appartement, ainsi que les installations techniques. Il notait finalement que des travaux d'entretien étaient en cours (notamment isolation thermique de la toiture, mise aux normes des portes d'entrée, traitement des façades) et que la chaudière à mazout devrait faire l'objet d'une réflexion sur le mode de chauffage de l'immeuble lors de son remplacement. Son appréciation de l'immeuble était globalement similaire à celle du l'expert I, notamment en termes de situation, d'entretien et de format.

Sur le plan méthodologique, l'expert II a utilisé la méthode de comparaison du prix au m² habitable de PPE, sous déduction d'un facteur de vétusté, puis l'ajout de la part au fonds de rénovation.

En l'occurrence, il a retenu un prix au m² de PPE de 15'500 fr. pour l'ensemble du lot de l'appartement, y compris la loggia, pour un total de 914'500 fr., soit, sous déduction d'un facteur de vétusté de 18'000 fr., 896'500 fr., auxquels il convenait d'ajouter la participation au fonds de rénovation en 44'000 fr., soit une valeur arrondie du lot de PPE à 940'000 fr. L'expert II concluait que cette valeur correspondait, selon expérience, au prix de biens immobiliers comparables. A l'instar de l'expert I, il n'a pas attribué de valeur au lot représentant la cave.

Il a exclu une estimation fondée sur la valeur de rendement, non pertinente pour un tel bien.

e. L'expert II a accompagné son rapport de sa facture de frais et honoraires de 3'000 fr. TTC que la Chambre de surveillance a entérinée par décision DCSO/336/25 du 12 juin 2025, autorisant le versement à l'expert de l'avance de frais d'un même montant, fournie par le débiteur.

f. Par courriers des 19, 28 juin et 14 juillet 2025, l'Office, B_____ et A_____ ont indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise.

EN DROIT

1. En vertu des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers dans le cadre des opérations de saisie. L'Office peut s'adjoindre un ou des experts pour procéder à l'estimation (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 29 ad art. 97 LP et n° 174 ad art. 140 LP).
2. 2.1 Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours dès réception de

l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert.

2.2 En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi a requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et 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.

3. **3.1** Aux termes 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.

L'estimation du bien saisi 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 des enchères; elle donne tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable; elle sert également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré (art. 143b al. 1 LP). C'est pourquoi l'estimation ne doit pas être la plus élevée possible, mais doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble. Dans la procédure de saisie, l'estimation fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et vise à informer les créanciers sur l'issue probable de l'exécution (art. 112 al. 1 LP). Dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation n'a qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer cette valeur vénale présumée. Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser. Un calcul fondé sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque apparaît plus approprié pour un immeuble de rente composé de logements et de commerces mis en location; la méthode dite "hédoniste", fondée sur un faisceau de paramètres tirés de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est plus adaptée à des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire; selon la jurisprudence, il n'est toutefois pas arbitraire d'utiliser la première méthode pour une maison individuelle (ATF 134 III 42 consid. 4; 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_21/2024 du 10 mai 2024 consid. 1.2; 5A_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.2; 5A_421/2018 du 13 novembre 2018, 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, éd. 2010, n° 2 ad art. 97 LP).

La valeur fiscale et le montant des engagements hypothécaires ne sont pas des critères d'estimation de la valeur vénale au sens des articles 97, 140, 155 LP, 9 et 99 ORFI (ZOPFI, Commentaire ORFI, 2012, n° 4 et 9 ad art. 9 ORFI).

Il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts. L'autorité de surveillance peut procéder à une moyenne, pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte de circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 2b, JdT 1996 II 1999; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; ZOPFI, *op. cit.*, n° 10 ad art. 9 ORFI).

Si l'autorité de surveillance entend s'écarter d'une expertise, elle doit motiver sa position (ATF 120 III 79 consid. 2c, JdT 1996 II 1999).

3.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux rapports ont été établis par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et ont annexé des photographies à leurs rapports. Ils ont décrit de manière détaillée le bien immobilier, ses caractéristiques et sa situation géographique. Ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés et porté une appréciation similaire sur l'objet de l'expertise.

Les deux experts ont recouru à la méthode comparative fondée sur le prix de transactions récentes au m². Ils parviennent à des prix au m² très proches, de sorte qu'une estimation du même ordre sera arrêtée. Il convient de préférer la seconde expertise puisque l'expert II a eu accès à la valeur du fonds de rénovation et a pu l'inclure dans son estimation. Il a également appliqué un facteur de vétusté, pertinent en l'occurrence. Finalement, il a retenu un prix au m² légèrement plus élevé que l'expert I qui se justifie au vu du caractère relativement exceptionnel de l'objet dans sa catégorie. L'estimation du bien immobilier sera par conséquent arrêtée à 940'000 fr.

- 4.** La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, son coût sera mis à sa charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensé avec l'avance de 3'000 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

La procédure devant la Chambre de céans est pour le surplus gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 6 décembre 2024 par A_____ dans le cadre de la saisie, série n° 12_____.

Au fond :

Arrête à 940'000 fr. la valeur vénale de la part de propriété par étage feuillet 13_____ de la parcelle n° 1_____ de la Commune de C_____ – section D_____, représentant un appartement 3,5 pièces avec loggia, situé au premier étage de l'immeuble sis rue 2_____ n° _____, [code postal] Genève (lot 3_____), et une cave (lot 4_____).

Met les frais d'expertise en 3'000 fr. à la charge de A_____ et les compense avec l'avance déjà versée.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI-RIZZI, et Monsieur Jean REYMOND, juges ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Elise CAIRUS

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.