

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4126/2015-CS

DCSO/131/16

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU LUNDI 2 MAI 2016**

Demande de nouvelle expertise (A/4126/2015-CS) formée en date du 26 novembre 2015 par **A\_\_\_\_\_** et **B\_\_\_\_\_**.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **6 mai 2016** à :

- **A\_\_\_\_\_**  
**B\_\_\_\_\_**

- **C\_\_\_\_\_ AG**

- **Office des poursuites.**

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** A \_\_\_\_\_ et son épouse B \_\_\_\_\_ font l'objet, en qualité de débiteurs solidaires, des poursuites en réalisation de gage immobilier n<sup>os</sup> 14 xxxx45 H et 14 xxxx44 J, portant sur un montant de 1'692'892 fr. 14 en capital.

L'objet du gage est la parcelle n<sup>o</sup> 1 \_\_\_\_\_ de la commune de C \_\_\_\_\_, d'une surface de 1'723 m<sup>2</sup>, sise D \_\_\_\_\_ à E \_\_\_\_\_, dont B \_\_\_\_\_ est seule propriétaire. Une maison d'habitation d'une surface au sol de 245 m<sup>2</sup>, actuellement occupée par la propriétaire, est édifée sur cette parcelle.

**b.** La créancière gagiste ayant requis la réalisation de l'objet du gage, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté F \_\_\_\_\_, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage (art. 9 al. 1 ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI).

**c.** Dans son rapport d'expertise daté du 9 novembre 2015, F \_\_\_\_\_ (ci-après : le premier expert) a estimé à 2'950'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble. Ce montant est égal à la valeur intrinsèque retenue par le premier expert, qui elle-même correspond au total des valeurs du terrain (1'723 m<sup>2</sup> × 750 fr. = 1'292'000 fr.), des constructions (1'547'000 fr. pour l'habitation + 35'000 fr. pour le couvert à voitures = 1'582'000 fr., dont à déduire 79'000 fr., soit 5%, au titre de taux de vétusté, pour aboutir à un montant de 1'503'000 fr.) et des aménagements extérieurs (155'000 fr.).

**d.** Par courrier recommandé daté du 19 novembre 2015, l'Office a informé les débiteurs poursuivis que, sur la base du rapport d'expertise du 9 novembre 2015, il estimait à 2'950'000 fr. la valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage.

**B. a.** Par courrier adressé le 26 novembre 2015 à la Chambre de surveillance, A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ ont sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise de cet immeuble.

**b.** Par décision du 7 décembre 2015, la Chambre de surveillance a imparti à A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, sous peine d'irrecevabilité de leur requête, un délai de dix jours pour procéder à l'avance des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 2'000 fr., a désigné G \_\_\_\_\_, architecte, en qualité de nouvel expert et, sous réserve du paiement en temps utile de l'avance fixée, lui a donné mission d'estimer la valeur de l'immeuble mis en gage.

**c.** L'avance de frais requise a été payée dans le délai imparti.

---

d. G\_\_\_\_\_ (ci-après : le second expert) a adressé son rapport d'expertise, daté du 8 mars 2016, par courrier du même jour à la Chambre de surveillance.

Selon ce rapport, les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le premier expert avait fondé son appréciation étaient exactes. Les valeurs retenues par ce dernier pour évaluer la valeur intrinsèque de l'immeuble constitué en gage, à savoir 1'292'250 fr. pour le terrain, 1'547'000 fr. pour l'habitation, 35'000 fr. pour le couvert à voitures et 155'000 fr. pour les aménagements extérieurs, pouvaient être confirmées. Il n'y avait en revanche pas lieu de tenir compte, dans le sens d'une diminution de 5% de la valeur admise pour les constructions, d'un taux de vétusté, celle-ci étant négligeable dans le cas d'espèce : l'habitation avait en effet été presque entièrement reconstruite entre 2008 et 2012. Au vu des caractéristiques du marché immobilier et des qualités et défauts de la parcelle expertisée, la valeur de cette dernière pouvait dès lors être estimée à 3'030'000 fr.

Etait également jointe au courrier de l'expert du 8 mars 2016 sa note d'honoraires datée du même jour, pour un montant de 1'593 fr.

e. Le rapport du second expert a été communiqué aux parties par pli du 10 mars 2016, un délai au 4 avril 2016 leur étant imparti pour se déterminer à son sujet.

Par courrier daté du 11 mars 2016, l'Office s'en est rapporté à justice.

Ni les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ni la créancière poursuivante ne se sont déterminés dans le délai imparti.

f. La détermination de l'Office a été communiquée à la créancière poursuivante et aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ par pli du 7 avril 2015. Aucune écriture spontanée n'a été déposée.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance 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 du Tribunal fédéral 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2; 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

**1.2** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, les débiteurs poursuivis, dont l'un est propriétaire de l'immeuble constitué en gage, ont requis de la Chambre de céans, dans les délais et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un

second expert. Ils ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 7 décembre 2015.

La demande de nouvelle expertise est partant recevable.

2. **2.1** En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. art. 99 al. 1 ORFI; GILLIÉRON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, *in* Commentaire romand LP, 2005, n. 17 ad art. 155 LP).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 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 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, 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, la Chambre de céans constate que les deux expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent toutes les deux une présentation détaillée des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées au premier rapport d'expertise, le second expert ayant pour sa part confirmé l'exactitude des éléments objectifs pris en considération par le premier expert.

Les deux experts aboutissent à un résultat identique, sous réserve de la prise en compte par le premier d'une réduction de la valeur intrinsèque des constructions de 5% (soit 80'000 fr. en chiffres ronds) pour vétusté, que le second expert considère injustifiée au vu du caractère "*négligeable*" de la vétusté constatée. La Chambre de céans se ralliera sur ce point à l'opinion du second expert, laquelle, compte tenu des très importants travaux exécutés entre 2008 et 2012, paraît reposer sur une appréciation plus concrète de l'état de la construction.

La valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage sera donc arrêtée à 3'030'000 fr.

- 3. 3.1** Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'593 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 8 mars 2016 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par les débiteurs poursuivis, son coût restera à la charge de ces derniers (art. 9 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. ORFI), étant précisé qu'ils ont d'ores et déjà procédé à une avance de 2'000 fr., dont le solde de 407 fr. leur sera dès lors restitué.

**3.2** 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\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, immatriculé au Registre foncier sous n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de C\_\_\_\_\_, formée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 26 novembre 2015 dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n<sup>os</sup> 14 xxxx45 H et 14 xxxx44 J.

**Au fond :**

Fixe à 3'030'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, immatriculé au Registre foncier sous n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de C\_\_\_\_\_.

Fixe à 1'593 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par G\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, qui les ont avancés à hauteur de 2'000 fr.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser 407 fr. à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

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

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.*