



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/233/10

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 20 MAI 2010

Cause A/4241/2009, demande de nouvelle expertise formée le 25 novembre 2009 par **M. D _____**, élisant domicile en l'étude de Me Soli PARDO, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. D _____**

domicile élu : Etude de Me Soli PARDO, avocat
Rue Prévost-Martin 5
Case postale 60
1211 Genève 4

- **Etat de Genève, département des finances, soit pour lui le service du contentieux de l'Etat**

domicile élu : Etude de Me Laurent MARCONI, avocat
Carera Sayegh & Marconi
Avenue de Champel 24
Case postale 123
1211 Genève 12

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

- **Etat de Genève, administration fiscale cantonale**

Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3

- **Office des poursuites**

EN FAIT

- A. Dans le cadre des poursuites ordinaires par voie de saisie, formant la série n° 08 xxxx80 V, requises à l'encontre de M. D_____ par l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale et la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, en liquidation - à laquelle a succédé, le 1^{er} janvier 2010, l'Etat de Genève, service du contentieux -, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a exécuté une saisie immobilière portant sur la parcelle n° xxx8, sise au lieu-dit "X_____", commune de Genève.

Requis de procéder à sa réalisation, l'Office a, par décision du 5 novembre 2009, communiquée par lettre recommandée et reçue par M. D_____ le 16 suivant, estimé le bien immobilier en question à 195'000 fr., soit le montant retenu par Mme C_____, architecte mandatée par ses soins.

- B. Par requête formée 25 novembre 2009, M. D_____ a adressé à la Commission de céans une demande de nouvelle expertise.

Par ordonnance du 27 novembre 2009, la Commission de céans a imparti au requérant un délai de dix jours à compter de sa notification pour effectuer une avance de frais de l'250 fr. et a désigné, en qualité d'expert, M. F_____.

Cette avance a été versée dans le délai imparti et l'expert a présenté son rapport le 13 avril 2010 avec une note d'honoraires de l'076 fr.

M. F_____ a estimé la valeur vénale du bien immobilier considéré à 920'000 fr. "avec bail attesté ou non contestable", respectivement, à 200'000 fr. "sans bail".

L'Office, l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale, l'Etat de Genève, service du contentieux et M. D_____ ont été invités à se déterminer.

Leurs arguments seront repris, dans la mesure utile, dans la partie "EN DROIT" ci-après.

EN DROIT

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 la Commission 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).

En tant que poursuivi le requérant a qualité pour solliciter une nouvelle expertise.

Sa demande est donc recevable.

2. La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcée (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, la Commission de céans, s'en remettent en principe à l'avis des experts, qui doit cependant être dûment motivé. En présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, la Commission 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, car la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relève alors pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b, JdT 1996 II 199).

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 la valeur vénale présumée d'une immeuble (ATF 134 III 42 consid. 4 ; ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; arrêts non publiés 5A_450/2008 et 5A_451/2008, consid. 3.1, du 18 septembre 2008 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; Bénédict Foëx, in SchKG II, ad art. 97 n° 2).

La Commission 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'indiquer les motifs pour lesquels elle retiendrait l'avis de l'un plutôt que de l'autre en cas d'estimations divergentes des experts.

- 3.a. En l'espèce, la parcelle n° xxx8, d'une contenance totale de 72'750 m², est située en zone agricole et en zone de bois et forêt. Le premier expert a retenu une valeur de 4 fr. 50 pour la surface en terrain agricole (19'000 m²) et de 2 fr. pour la

surface de bois et forêts (57'750 m²), soit respectivement, 85'500 fr. et 107'000 fr. (total : 193'000 fr. arrondis à 195'000 fr.).

Le second expert a également retenu les prix unitaires susmentionnés en valeur intrinsèque dans la mesure où "*ces valeurs sont celles pratiquées par la Commission foncière agricole qui est seule à pouvoir prononcer la valeur licite des objets en zone agricole*" (cf. ch. 3.1.iii de l'expertise). Il a, revanche, été plus précis en ce sens qu'il a distingué la partie en forêt et zone forestière (40'000 m² x 2 fr.), la partie boisée en zone agricole (5'000 m² x 2 fr.), la partie prairie en zone agricole (21'975 m² x 4 fr. 50) et la partie "parking et pelouse" en zone agricole (5'775 m² x 4 fr. 50), soit, un total de 214'875 fr. (80'000 fr. + 10'000 fr. + 98'888 fr. + 25'988 fr.).

S'agissant de la partie "parking et pelouse", le second expert a noté que, dans l'hypothèse du versement d'un loyer et par conséquent de l'existence d'un bail, elle pourrait être éventuellement désassujettie et a déterminé sa valeur en capitalisant le revenu locatif (37'500 fr./an) à 5 % net, soit 129 fr. 87 par m² ou 750'000 fr. (5'775 m² x 129 fr. 87), la valeur vénale de la parcelle "avec bail attesté ou non contestable" étant dès lors fixée à 920'000 fr. (80'000 fr. + 10'000 fr. + 98'888 fr. + 750'000 fr.). L'expert produit notamment un courrier, daté du 12 avril 2010, que la société "S_____ SA", qui exploite un établissement médico-social sur la parcelle n° xxx7, lui a adressé, à teneur duquel elle déclare être au bénéfice d'un bail oral de la part du propriétaire - M. D_____ - pour l'utilisation d'une partie de la parcelle n° xxx8 et que le loyer est de 37'500 fr./an. Elle précise que ce bail consiste en la mise à disposition de toute la partie "jardin" attenante à l'arrière de l'établissement et du parking.

- 3.b. Dans sa détermination, l'Etat de Genève, service du contentieux, - qui a acquis, par adjudications du 28 novembre 2007, les parcelles n° xxx6 et n° xxx7 dont M. D_____ était propriétaire - explique, pièces justificatives à l'appui, qu'il a résilié le bail de la société "S_____ SA", locataire de la parcelle n° xxx7, que, par jugement du 14 septembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a accordé à la locataire une unique prolongation de bail échéant au 31 août 2012 et que cette dernière a formé appel à la Cour de justice qui a gardé l'affaire à juger le 18 janvier 2010. L'Etat de Genève, service du contentieux produit également une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance le 5 mai 2008 à la requête de "S_____ SA", désignant la Caisse de consignations de l'Etat de Genève "*pour recevoir le montant des paiements de (la précitée) à hauteur de 3'125 fr. par mois, versé à titre de loyer pour l'usage accru qu'elle fait de la parcelle n° xxx8, commune de Genève*", cette somme étant revendiquée tant par l'Etat de Genève, service du contentieux, au titre de charges pour la location de la parcelle n° xxx7, que par M. D_____, au titre de loyer de la parcelle n° xxx8 (art. 96 CO). Il ressort de cette ordonnance que le contrat de bail conclu le 1^{er} mars 1992 entre "S_____ SA" et M. D_____ précise que le locataire se voit conférer un droit d'usage accru d'utilisation de la parcelle jouxtant immédiatement celle qu'il loue,

soit "selon les explications fournies dans la requête", la parcelle n° xxx8 et que la requérante a indiqué avoir, par le passé, toujours scindé le loyer qu'elle versait à M. D_____ en 19'827 fr. à titre de loyer pour la parcelle n° xxx7 et 3'125 fr. à titre de droit accru d'usage précité, dans la mesure où elle utilise effectivement la parcelle n° xxx8 comme terrasse pour ses résidents et parking pour son personnel.

- 3.b. Des considérants qui précèdent, il s'ensuit qu'on ne saurait admettre que les sommes versées par "S_____ SA" auprès de la Caisse de consignation représentent, incontestablement, des loyers dus au titre de la location de la parcelle dont la réalisation est présentement requise.

Partant, la détermination de la valeur vénale de ce bien "avec bail attesté ou non contestable" ne peut être retenue.

Au surplus, il sera relevé que l'argument du requérant selon lequel la réelle valeur vénale du bien immobilier en question doit être celle sur laquelle se fonde l'administration fiscale cantonale pour le taxer, soit 1'090'545 fr., doit être rejeté. L'estimation d'un immeuble doit, en effet, déterminer sa valeur vénale présumée, sans égard au montant de la taxe cadastrale, de la taxe de l'assurance contre l'incendie (cf. art. 9 al. 1 ORFI) ou de la taxe fiscale (Pierre-Robert Gilliéron, op. cit. ad art. 97 n° 28).

4. Les estimations faites par les deux experts aboutissent à des résultats qui diffèrent peu, soit, respectivement 195'000 fr. et 200'000 fr. (estimation "sans bail"). Les données sur lesquelles s'est basé le second expert sont toutefois plus précises (cf. consid. 3.a. § 1 et 2 ci-dessus). Aussi, la Commission de céans retiendra-t-elle son estimation et fixera la valeur vénale de bien immobilier à 200'000 fr.
5. Le second expert a fixé ses honoraires à 1'076 fr. Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par le débiteur, le coût de cette dernière restera à sa charge (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI).

La note d'honoraires étant inférieure au montant de l'avance de frais versée par le requérant, le Service financier du Palais de justice sera invité à lui restituer le solde de cette avance, soit 174 fr. (1'250 fr. - 1'076 fr.).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 25 novembre 2009 par M. D_____ dans le cadre des poursuites formant la série n° 08 xxxx80 V.

Au fond :

1. Fixe à 200'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° xxx8 sise au lieu-dit "X_____", commune de Genève.
2. Fixe à 1'076 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. F_____.
3. Invite le Service financier du Palais de justice à verser 1'076 fr. à M. F_____ et à restituer 174 fr. à M. D_____.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Denis MATHEY, juge assesseur, et Yves DE COULON, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA
Greffière :

Ariane WEYENETH
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le