



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/4270/2019-CS

DCSO/222/20

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

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

**DU LUNDI 13 JUILLET 2020**

Causes jointes A/4270/2019 et A/3\_\_\_\_\_/2019; demandes de nouvelle expertise formées en date des 18 et 25 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **14 juillet 2020**  
à :

- **B\_\_\_\_\_**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. FRANCE
  
  - **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me GRAF Albert J.  
Avenue Alfred Cortot 1  
1260 Nyon.
  
  - **C\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me MARCONI Laurent  
Carera & Marconi  
Rue des Deux-Ponts 14  
Case postale 219  
1211 Genève 8.
  
  - **Office cantonal 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 nos 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ portant sur un montant global de 9'000'000 fr. en capital.

L'objet du gage est la parcelle 3 \_\_\_\_\_, sise chemin 4 \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à D \_\_\_\_\_ [GE], d'une surface de 5'314 m<sup>2</sup> avec une habitation de 189 m<sup>2</sup> (au sol) et un garage de 48 m<sup>2</sup>, dont A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ sont propriétaires.

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

**c.** Dans son rapport d'expertise daté du 23 octobre 2019, E \_\_\_\_\_ (ci-après : le premier expert), qui a effectué une visite de la propriété le 2 octobre 2019, a estimé à 12'060'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble, ce montant étant égal à la valeur intrinsèque, qui elle-même correspondait au total des valeurs du terrain (5'314 m<sup>2</sup> × 1'350 fr. = 7'173'900 fr.) et des constructions (3'968'564 fr. pour le coût de construction de l'habitation + 103'896 fr. pour le coût de construction du garage et 814'492 fr. de coûts annexes, soit un total de 4'886'952 fr.).

**d.** Par courrier daté du 7 novembre 2019, l'Office a informé les débiteurs poursuivis qu'il retenait comme valeur d'estimation celle fixée par le premier expert, en 12'060'000 fr.

**e.** Ce courrier a été reçu le 8 novembre 2019 par le conseil de A \_\_\_\_\_.

**f.** Selon le "Track & Trace", l'exemplaire de cette lettre pour B \_\_\_\_\_, expédié à son domicile en France, est parvenu en retour à l'Office avec l'indication "envoi non distribuable". Par courrier du 18 novembre 2019, l'Office a envoyé par ailleurs ce courrier aux autorités françaises, en vue de notification à B \_\_\_\_\_.

**B. a.** Par courrier adressé le 19 novembre 2019 à la Chambre de surveillance, le conseil de A \_\_\_\_\_ a sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise de cet immeuble. Il a précisé, par lettre du 2 décembre 2019, qu'il ne représentait que A \_\_\_\_\_, lequel était en instance de divorce de B \_\_\_\_\_, laquelle était domiciliée en France.

**b.** Par courrier posté le 22 novembre 2019 depuis la France, parvenu à la Poste suisse le 25 novembre 2019, B \_\_\_\_\_ a aussi requis une nouvelle expertise de l'immeuble. Elle a précisé, par lettre du 7 décembre 2019, qu'elle n'avait pas reçu la décision de l'Office.

---

c. Par ordonnance du 13 janvier 2020, la Chambre de surveillance a imparti à B\_\_\_\_\_, sous peine d'irrecevabilité, un délai de dix jours pour procéder à l'avance des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 2'000 fr., a désigné F\_\_\_\_\_, 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.

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

e. F\_\_\_\_\_ (ci-après : le second expert) a adressé son rapport d'expertise, daté du 24 mars 2020, par courrier du 25 mars 2020 à la Chambre de surveillance. Il a joint sa note d'honoraires, pour un montant de 1'992 fr. 45, et précisé qu'il n'avait pu effectuer qu'une visite extérieure de la propriété, de sorte qu'il ne pouvait pas établir un descriptif, même sommaire, de l'état du bâtiment (page 1 § 1.3 et page 4 § 3.3.2 du rapport).

Le second expert a repris les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le premier expert avait fondé son appréciation, lesquelles reposaient sur le cadastre et n'avaient pas été contestées.

La parcelle était partiellement en 5<sup>ème</sup> zone (4'940 m<sup>2</sup>), le solde étant en zone forestière. De plus, seule une partie de la parcelle pouvait être construite, soit 2'393 m<sup>2</sup>, et ce pour tenir compte des distances aux forêts et cours d'eau de 30 mètres.

Pour le second expert, il y avait lieu de réduire la valeur du mètre carré du terrain qui n'était pas mis en valeur, soit pour tenir compte de la dévalorisation potentielle de la maison de maître dans l'hypothèse d'une nouvelle construction (dont la réalisation n'était pas certaine) soit parce que cette partie du terrain n'était pas constructible et, restant libre de toute construction, elle contribuait au grand luxe de la propriété existante et en l'état.

Les montants retenus pour évaluer la valeur intrinsèque de l'immeuble constitué en gage, en 11'335'006 fr., se décomposaient comme suit :

- 7'190'764 fr. pour le terrain (2'596 m<sup>2</sup> à 1'500 fr./ m<sup>2</sup>, 2'344 m<sup>2</sup> à 1'325 fr./ m<sup>2</sup>, et 374 m<sup>2</sup> à 6 fr./ m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 188'720 fr. d'aménagements extérieurs).

- 4'144'242 fr. pour les constructions, soit 4'034'326 fr. pour l'habitation (2'070 m<sup>3</sup> à 2'130 fr./m<sup>3</sup> = 4'409'100 fr. sous déduction de 374'774 fr. correspondant à 8.5% de vétusté), et 109'915 fr. pour le garage (178 m<sup>3</sup> à 650 fr./m<sup>3</sup> = 115'700 fr. sous déduction de 5'785 fr., correspondant à 5% de vétusté).

Sur cette base, le second expert a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 11'500'000 fr.

e. Le rapport du second expert a été communiqué aux parties par pli du 30 mars 2020.

f. Par courrier daté du 20 avril 2020, l'Office a fait savoir qu'il n'avait pas d'observations particulières à formuler.

Ni les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ni la créancière poursuivante ne se sont déterminés sur le rapport du second expert dans le délai imparti, échéant le 4 mai 2020.

g. Par avis du 7 mai 2020, les parties ont été informées de ce que l'instruction de la demande était close.

### **EN DROIT**

1. Les causes A/4270/2019 et A/3\_\_\_\_\_/2019 sont jointes sous A/4270/19, en application de l'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP.
2. **2.1** 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).  
**2.2** En l'espèce, le dossier ne permet pas de déterminer si et quand le courrier de l'Office daté du 7 novembre 2019, fixant la valeur d'estimation de l'immeuble, a été communiqué à la débitrice domiciliée à l'étranger, étant rappelé que le fardeau de la preuve de la notification incombe à l'autorité (cf. ATF 142 IV 125 consid. 4.3). La requête de nouvelle expertise formée le 25 novembre 2019 par B\_\_\_\_\_, laquelle a selon toute vraisemblance été renseignée par son époux, apparaît ainsi formée en temps utile. B\_\_\_\_\_ a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée.  
  
La demande de nouvelle expertise déposée par A\_\_\_\_\_ est en revanche tardive et donc irrecevable, ce qui ne porte toutefois pas à conséquence. En effet, l'intéressé, en tant que co-débiteur, a pu participer à la procédure de nouvelle expertise engagée par son épouse.
3. **3.1** 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; Foëx, CR 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.

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, éd. 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.

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.

**3.2** 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.

La différence entre les deux estimations est faible, de l'ordre de 5%, étant observé que le second expert a fixé la valeur de la construction à 4'144'241 fr. contre 4'886'952 fr. pour le premier expert. Dans la mesure où seul le premier expert a visité l'intérieur de l'immeuble, son rapport étant accompagné de photographies, alors que le second expert a dû se contenter d'une visite extérieure, la Chambre de céans retiendra l'estimation effectuée par le premier expert, qui repose sur une appréciation plus exacte de l'état du bâtiment.

La valeur vénale présumée de l'immeuble constitué en gage sera donc arrêtée à 12'060'000 fr.

4. Les honoraires du second expert s'élèvent à 2'000 fr. (arrondis), montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. La note d'honoraires du 25 mars 2020 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice, son coût restera à la charge de celle-ci (art. 9 ORFI) et sera compensé avec l'avance de 2'000 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

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 :**

Ordonne la jonction des causes A/4270/2019 et A/3\_\_\_\_\_/2019 sous A/4270/2019.

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de la parcelle n° 3\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_ [GE] formée le 25 novembre 2019 par B\_\_\_\_ dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n° 1\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_.

Déclare irrecevable la demande de nouvelle expertise formée par A\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Fixe à 12'060'000 fr. la valeur d'estimation de cette parcelle.

Fixe à 1'992 fr. 45 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F\_\_\_\_\_ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de B\_\_\_\_\_, qui les a avancés à concurrence de 2'000 fr.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 7 fr. 55 à B\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

Véronique AMAUDRY-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.*