



POUVOIR JUDICIAIRE

A/462/2020-CS

DCSO/450/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 19 NOVEMBRE 2020

Demande de nouvelle expertise (A/462/2020-CS) formée en date du 5 février 2020 par
A_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par
plis recommandés du greffier du **30 novembre 2020**
à :

- A_____

_____.

- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION
FISCALE CANTONALE**
Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A.** **a.** A _____ est propriétaire de la parcelle 1 _____, de la commune de B _____, sise 2 _____ au _____ (GE).
- b.** Ce bien est grevé de deux cédulas hypothécaires, l'une de premier rang de 900'000 fr. et l'autre de deuxième rang de 200'000 fr. Elles ont été nanties auprès de C _____ en garantie d'un prêt.
- c.** A _____ fait l'objet de deux poursuites n° 3 _____ et n° 4 _____ émanant de l'ETAT DE GENEVE, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale, réunies dans la série n° 5 _____ pour les opérations de saisie.
- d.** L'immeuble susmentionné a été saisi au profit des créanciers de cette série.
- e.** Dans le cadre des opérations de saisie, l'Office a mandaté D _____, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.
- f.** Dans son rapport daté du 4 décembre 2019 (ci-après expertise 1), accompagné de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, D _____ (ci-après : le premier expert) a estimé la valeur vénale de la parcelle 1 _____ de la commune de B _____ à 700'000 fr.

Il a procédé à une visite des lieux le 21 novembre 2019.

Il est parvenu aux constats qu'il s'agit d'un terrain de 700 m² situé en zone de construction 5A (villa). A l'origine il était construit de deux bâtiments; ceux-ci ont été démolis récemment, bien qu'ils soient toujours référencés au cadastre; le terrain est désormais nu et délimité par une barrière grillagée. Il est actuellement loué à la société E _____ pour un loyer mensuel de 4'500 fr. et sert de parking pour une trentaine de véhicules. Il est intégré dans un quartier faisant l'objet d'un projet de changement d'affectation en zone de développement qui devrait se concrétiser entre 2023 et 2030 et implique un contrôle étatique des prix et du rendement, ainsi qu'un droit de préemption en faveur de l'ETAT DE GENEVE et de la commune. Ainsi, les villas implantées dans le secteur sont vouées à être remplacées par des immeubles de logements. Toutefois, en raison d'oppositions des habitants, le processus est ralenti. A cause de cette situation évolutive, les autorisations de construire dans le secteur, notamment pour des villas, sont soumises à des limitations. Le débiteur avait acheté le terrain en 2006 avec un projet de morcellement et de construction de quatre villas contigües, soit un taux d'occupation très élevé. Il a finalement déposé une demande d'autorisation en 2015 avec un projet de deux villas contigües et un taux d'occupation encore assez élevé. Le projet a été refusé pour ce motif. A contrario, on peut considérer qu'une autorisation pour une villa individuelle avec un taux d'occupation normal est encore possible. En conclusion, le terrain litigieux est en sursis en tant que zone villa et en devenir en tant que zone de développement, soit dans une période de transition. Il convient toutefois de lui appliquer la méthode d'évaluation propre à la future zone en développement, impliquant la fixation d'un prix maximum.

Le premier expert a ainsi déterminé la *valeur intrinsèque* de la parcelle à 700'000 fr. en appliquant un prix unitaire de 1'000 fr. le m², arrêté sur la base de la pratique administrative de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière pour des terrains et villas existants en zone de développement. Il a renoncé à calculer la *valeur de rendement* sur la base du loyer de 4'500 fr. actuellement perçu, car il s'agissait de conditions d'utilisation trop spécifiques du terrain. Finalement, la valeur de marché n'avait aucun sens dans une zone de développement en devenir à laquelle s'appliquaient déjà diverses restrictions. Il ne fallait envisager une acquisition que par un professionnel de l'immobilier cherchant à se positionner pour une future opération foncière et, sur ce marché, le prix d'estimation était un socle au-dessous duquel les ventes étaient rares; mais les potentiels acquéreurs pourraient être difficiles à trouver vu le délai prévisible d'immobilisation du capital investi en raison des lenteurs du projet de déclassement.

g. L'Office a communiqué par plis recommandés du 29 janvier 2020 ce rapport d'expertise au créancier et au débiteur, en précisant qu'il retenait les conclusions de l'expert pour l'estimation du bien à réaliser. A_____ l'a reçu le 1^{er} février 2020.

h. L'ETAT DE GENEVE a requis la réalisation de l'immeuble saisi le 20 janvier 2020.

B. a. Par courrier déposé le 5 février 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a demandé 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. Il contestait l'application d'un tarif unitaire de 1'000 fr. vu la situation de la parcelle.

b. Par ordonnance du 17 février 2020, la Chambre de surveillance a imparti au requérant en nouvelle expertise, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise, en fr. 4'000, et désigné F_____, architecte, en qualité d'expert pour estimer la valeur de la parcelle à réaliser.

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

d. Le 29 avril 2020, F_____ (ci-après second expert) a déposé son rapport d'expertise (ci-après expertise 2), daté du même jour, à la Chambre de surveillance. Celui-ci a été adressé au requérant et à l'Office le 30 avril 2020.

Les données foncières, légales et physiques sur lesquelles le second expert a fondé son appréciation sont similaires à celles retenues par le premier expert, à la différence près qu'il mentionne la présence d'un bâtiment rudimentaire composé d'une dalle, de murs en plots de ciment et d'un toit de panneaux ondulés translucides, relié au réseau électrique, mais non connecté – omis par le premier expert, mais figurant bien sur les photographies des deux expertises. Il a visité l'objet le 31 mars 2020. Son rapport est accompagné de photographies, d'extraits

cadastraux et fonciers ainsi que de plans. Il parvient à des conclusions similaires à celles du premier expert en termes d'estimation d'un bien actuellement sous le régime de la zone A (villa), appelé à être régi par la zone de développement à terme. Il souligne également que le quartier est en pleine mutation avec la construction d'immeubles de logements de huit à neuf étages, dont un pour lequel une autorisation a été octroyée sur une parcelle voisine du terrain litigieux. Il note que la parcelle est exposée au bruit; les valeurs mesurées sont égales ou supérieures aux limites d'immission. Il retient la possibilité actuelle de valoriser le terrain par la construction d'une maison d'habitation qui peut comporter jusqu'à quatre logements, mais exclut l'implantation de plusieurs maisons d'habitation.

Le second expert procède à l'estimation du bien en *valeur intrinsèque* en appliquant un prix unitaire de 200 fr. au m³ au bâtiment, corrigé par un coefficient de vétusté de 30 %, puis un prix unitaire de 1'150 fr. le m² au terrain, obtenu selon la méthode "hédoniste" sur la base de transactions immobilières récentes pour des objets similaires à proximité. Ce prix unitaire correspond d'ailleurs à la pratique de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière en zone de développement pour un fonds non bâti. L'expert parvient ainsi à un prix probable de vente de 850'000 fr. (valeur terrain : 700 m² x 1'150 fr. = 805'000 fr.; valeur bâtiment : 111 m³ x 200 fr. – 6'700 fr. de dépréciation (30 %) = 15'500 fr.; aménagements extérieurs : 20'000 fr.; raccordements : 10'000 fr.).

Le deuxième expert, écarte une estimation de la valeur vénale selon la *valeur de rendement*, s'agissant d'un bien destiné à être occupé par le propriétaire.

e. Le deuxième expert a accompagné son rapport de sa facture de frais et honoraires de 3'200 fr. TTC.

f. Dans ses déterminations du 13 mai 2020, le débiteur a estimé que l'expertise 2 ne reflétait pas la valeur réelle du terrain et de son potentiel de développement avec la densification en cours et la construction d'immeubles de logements dans le quartier. Il considérait que la vente de quatre appartements à 850'000 fr. construits sur ce terrain permettrait d'obtenir un prix de 3'400'000 fr., pour un coût de construction de 2'000'000 fr., soit une valeur du terrain de 1'400'000 fr. (3'400'000 fr. – 2'000'000 fr.).

g. Par courrier du 13 mai 2020, l'Office a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise.

h. Par avis du 25 mai 2020, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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. Il renouvelle si nécessaire l'estimation dans le cadre des opérations de réalisation, à l'issue de l'épuration des charges (art. 140 al. 3 LP, art. 44 ORFI). En cas de poursuite en réalisation de gage, l'estimation de l'immeuble engagé a lieu suite à la réquisition de vente, ce mode particulier de poursuite ne comportant pas d'opérations de saisie (art. 155 al 1 LP qui renvoie à l'art. 91 al. 1 LP et art. 99 al. 1 ORFI qui renvoie à l'art. 9 al. 1 ORFI). Dans tous ces cas, 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; FOËX, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 155 LP).

2. **2.1** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également 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 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. Le droit à une deuxième évaluation par un expert vaut également pour l'estimation révisée après l'épuration des charges au sens de l'art. 140 al. 3 LP (GILLIERON, *op. cit.*, n° 17 ad art. 155 LP).
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 par ordonnance du 17 février 2020. La demandes de nouvelle expertise est ainsi recevable.

3. **3.1** Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable également 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; 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. La loi ne prescrit pas de méthode pour estimer cette valeur vénale présumée. 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; ATF 120 III 79 consid. 3 = JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018, 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).

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 (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. Ils comportent tous les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire, sous réserve de la présence d'un bâtiment rudimentaire. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photographies ont été annexées aux deux rapports.

Les deux experts ont tous deux tenu compte de critères appropriés. Le deuxième expert a fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain. Il a en outre introduit dans son estimation le bâtiment rudimentaire, alors que le premier expert ne l'a pas fait. Il s'agit en définitive de la divergence essentielle entre les deux expertises, hormis un prix unitaire du terrain légèrement différent. La Chambre de surveillance retiendra par conséquent l'expertise 2 qui est plus complète et adaptée à l'état actuel du terrain en tenant compte du bâtiment qui y est érigé, l'expertise 1 étant plus orientée vers une utilisation future, soit celle d'un terrain vierge intégré à terme à une zone de développement.

Quant aux griefs adressés à l'expertise 2 par le débiteur, ils seront écartés car sa proposition d'estimation de l'objet repose sur des prémisses erronées. La méthode

d'évaluation ne correspond à aucune de celles admises par le Tribunal fédéral; il utilise en réalité un calcul relevant de la planification économique d'un projet de valorisation; l'inconnue qu'il recherche par ce calcul, est le prix maximal du terrain qu'il peut acquérir pour la viabilité de son projet; mais il ne s'agit pas de la valeur du terrain litigieux en l'espèce. De surcroît, considérer que le prix du terrain équivaut à la soustraction des coûts de construction au prix de vente des appartements réalisés – deux données qu'il évalue d'ailleurs de manière très approximative – est un peu court; il manque plusieurs variables à un tel calcul, à supposer qu'il soit pertinent : il faudrait y intégrer le bénéfice escompté par le promoteur et divers frais autres que ceux de construction, notamment ceux d'acquisition du terrain et de son financement, autant d'éléments qui réduiraient les disponibilités pour l'acquisition du terrain. En tout état, un tel calcul présuppose l'existence d'un projet de valorisation autorisé, dont le financement est assuré, ce qui n'est vraisemblablement pas le cas.

3.3 En conclusion, la Chambre de surveillance estimera la valeur vénale de la parcelle 1 _____ de la commune de B _____ à 850'000 fr.

- 4.** Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'200 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 28 avril 2020 peut donc être approuvée.

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 4'000 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 800 fr. sera restitué au requérant.

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 requête de nouvelle expertise de la parcelle 1_____ de la commune de B_____ formée le 5 février 2020 par A_____ dans le cadre de la série n° 5_____.

Au fond :

Fixe à 850'000 fr. la valeur d'estimation de cette parcelle.

Fixe à 3'200 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 A_____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'ETAT DE GENEVE à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ la somme de 800 fr.

Siégeant :

Mme Verena PEDRAZZINI-RIZZI, présidente; Monsieur Patrick CHENAUX et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

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.