



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4683/2019-CS

DCSO/304/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MARDI 8 SEPTEMBRE 2020

Demande de nouvelle expertise immobilière (art. 9 al. 2 ORFI) (A/4683/2019-CS)
formée en date du 19 décembre 2019 par **A_____**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par
plis recommandés du greffier du **9 septembre 2020**
à :

- **A_____**

_____.

- **CONFEDERATION SUISSE IFD, c/o AFC**
ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION
FISCALE CANTONALE
Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **B_____ SA**

_____.

- **C_____ SA**

_____.

- **ETAT DE GENEVE, SERVICE DES
CONTRAVENTIONS**

Chemin de la Gravière 5

Case postale 104

1211 Genève 8.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. A _____ est propriétaire de l'immeuble immatriculé sous n° 1 _____ /2 _____ de la commune de D _____ [GE]. Il s'agit d'une part de copropriété par étages de 125,4 millièmes de l'immeuble de base n° 1 _____, soit une parcelle de 1'030 m² située route 3 _____, à D _____ (GE), sur laquelle sont édifiés une habitation à plusieurs logements et un parking souterrain. La part de copropriété 1 _____ /2 _____ confère un droit exclusif à l'usage des lots n^{os} 3.03 et 4.03 du cahier de répartition, correspondant à un appartement de 4 pièces en duplex avec balcon situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'habitation. En dépendent une place de stationnement dans le parking souterrain, une cave et des emplacements congélateur et cave à vins.

b. L'immeuble n° 1 _____ /2 _____ de la commune de D _____ (ci-après : l'immeuble saisi) a été saisi dans le cadre de plusieurs poursuites dirigées contre A _____, réunies dans les séries n^{os} 4 _____ et 5 _____.

c. La vente de l'immeuble ayant été requise dans ces deux séries, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a confié le 18 octobre 2019 à E _____, architecte, le mandat d'en estimer la valeur de réalisation. Ce dernier (ci-après : le premier expert), après avoir recueilli les éléments d'appréciation nécessaires, s'être rendu sur les lieux et y avoir pris de nombreuses photos, a rendu son rapport le 25 novembre 2019. Il y estime la valeur de l'immeuble saisi à 872'000 fr.

Pour arriver à ce résultat, le premier expert a commencé par estimer la valeur intrinsèque de la parcelle n° 1 _____ de la commune de D _____ et des bâtiments qui y sont érigés. Il a valorisé le terrain, compte tenu de la bonne situation de la parcelle, à 2'226'471 fr. (soit environ 2'160 fr. par m²), et les bâtiments à 4'731'252 fr., prenant en considération les coûts de construction estimés et un taux de vétusté de 10% pour l'habitation et de 5% pour le parking. La valeur intrinsèque de la parcelle était ainsi de 6'957'723 fr., montant arrondi à 6'950'000 fr. Dans la mesure où la part de copropriété par étages de la poursuivie correspondait à 125,4 millièmes de cette parcelle, sa valeur intrinsèque devait pour sa part être évaluée à 871'530 fr., arrondis à 872'000 fr.

d. Par courrier du 4 décembre 2019, reçu le 12 décembre 2019 par A _____, l'Office l'a informée que, faisant sienne l'évaluation de l'expert, il estimait à 872'000 fr. la valeur de l'immeuble saisi.

B. a. Par lettre adressée le 17 décembre 2019 à la Chambre de surveillance, A _____ a sollicité une seconde expertise, la valeur retenue lui paraissant trop basse au regard du prix de mise en vente de l'appartement contigu du sien et du prix de vente de l'un des appartements du rez-de-chaussée du même bâtiment.

b. Par ordonnance du 13 janvier 2020, la Chambre de surveillance a, d'une part, impartit à A _____ un délai de dix jours pour s'acquitter en ses mains d'une avance de 900 fr. pour les frais d'expertise et, d'autre part, a désigné F _____,

architecte, en qualité d'expert (ci-après : le second expert) et fixé les termes de sa mission.

L'avance requise a été versée le 27 janvier 2020, soit en temps utile.

c. A l'instar du premier expert, le second a fondé son estimation sur les éléments objectifs nécessaires et une visite des lieux, lors de laquelle il a pris de nombreuses photos. Il ressort de son rapport du 11 mars 2020 que, de manière générale, ses constatations relatives à l'emplacement de l'immeuble saisi, au bâtiment d'habitation érigé sur la parcelle n° 1_____ et à la part de copropriété par étages n° 1_____/2_____ concordent avec celles du premier expert.

Plutôt que d'établir une valeur intrinsèque pour la parcelle de base n° 1_____ et de la diviser par 125,4 millièmes, le second expert a pour sa part directement évalué la valeur intrinsèque de la part de copropriété elle-même. Il a ainsi retenu pour cette dernière, compte tenu de son expérience, du type de construction et de l'état physique du bâtiment et de l'appartement, une valeur à neuf de 8'500 fr. par m², dont à déduire un taux de vétusté de 15%, soit un total de 833'765 fr. pour l'appartement (115,4 m² x 8'500 fr. – 15%). La valeur de la surface de balcon pouvait pour sa part être estimée à la moitié de celle de la surface de l'appartement, soit, pour 8,6 m², à 31'068 fr. Un montant de 35'000 fr. pouvait être retenu pour la place de parking en sous-sol et un autre montant de 10'000 fr. pour la cave et ses annexes (emplacements congélateur et cave à vins). La somme de ces valeurs permettait d'aboutir à une valeur intrinsèque de 909'833 fr., arrondis à 910'000 fr. S'agissant d'un bien vraisemblablement destiné à être habité par son propriétaire, la valeur vénale était égale à la valeur intrinsèque.

Le rapport du second expert a été communiqué le 16 mars 2020 aux parties et un délai au 31 mars 2020 leur a été imparti pour se déterminer.

d. L'Office, ainsi que deux créanciers participant aux saisies, ont indiqué par courriers des 25 et 31 mars 2020 ainsi que 21 avril 2020 qu'ils n'avaient pas d'observation à formuler.

Par courrier daté du 2 janvier 2020 mais déposé le 31 mars 2020 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a apporté quelques précisions sur les matériaux utilisés dans son appartement. Elle est par ailleurs longuement revenue sur les circonstances ayant conduit à la saisie de son immeuble, notamment sur la manière à ses yeux injuste et dégradante dont elle avait été traitée par l'Administration fiscale cantonale, créancière poursuivante, ainsi que sur le temps et l'énergie qu'elle avait consacrés à assister des proches dans le besoin. Elle a enfin émis le souhait qu'un délai lui soit accordé afin qu'elle puisse se faire aider par un avocat afin d'éviter la réalisation de son bien.

e. La cause a été gardée à juger le 18 mai 2020.

EN DROIT

1. **1.1** 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 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 et 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, la poursuivie a requis de la Chambre de céans, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Elle s'est en outre acquittée en temps utile de l'avance de frais requise.

La demande de nouvelle expertise est ainsi recevable.

2. **2.1** Lorsque la vente d'un immeuble saisi est requise, l'office des poursuites doit en estimer une nouvelle fois – après l'avoir fait une première fois lors de la saisie en application de l'art. 97 al. 1 LP – la valeur (art. 140 al. 3 LP; ATF 122 III 338 consid. 3a).

Selon 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 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, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, 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 surveillance 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 surveillance 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).

2.2 En l'espèce, 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 du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation géographique. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et pris de nombreuses photographies, annexées à leurs rapports respectifs.

La différence – au demeurant relativement peu importante – entre les valeurs d'estimation qu'ils retiennent tient à l'approche différente qu'ils ont adoptée. En effet, alors que le premier expert a commencé par évaluer la valeur intrinsèque de l'immeuble de base pour ensuite, par proportionnalité, en déduire celle de la part de copropriété devant être estimée, le second, tout en tenant compte des particularités (emplacement, proximité de la ville, des transports et des commodités, qualité de la construction, état d'entretien, etc.) de l'immeuble de base, a directement estimé, faisant appel à son expérience, le prix au m² de la part de copropriété appartenant à la poursuivie. Bien que ces deux méthodes puissent entrer en considération, la Chambre de surveillance donnera en l'espèce sa préférence à celle privilégiée par le second expert. S'agissant d'un bien dont on peut penser qu'il sera acquis par une personne souhaitant l'affecter à son usage personnel, en effet, un résultat fondé sur la valeur concrète pouvant lui être attribuée par un acheteur potentiel après une visite paraît mieux à même de refléter sa valeur vénale.

La valeur de l'immeuble saisi sera donc fixée à 910'000 fr.

Les arguments soulevés par la poursuivie dans sa requête de nouvelle expertise ne permettent pas de retenir une valeur supérieure. Ainsi, le fait qu'un logement contigu au sien et présentant les mêmes caractéristiques ait été mis en vente pour un prix supérieur à la valeur d'estimation retenue ne permet pas de préjuger du prix auquel il sera finalement aliéné. De même, le prix de vente effectif d'un appartement situé au rez-de-chaussée du même bâtiment n'est pas déterminant dès lors qu'il ne présente pas les mêmes caractéristiques, la jouissance d'un jardin privatif lui étant notamment liée.

- 3.** L'art. 133 al. 1 LP prévoit que les immeubles faisant l'objet d'une saisie doivent être réalisés dans les trois mois à compter du dépôt par un créancier saisissant d'une réquisition de vente. Un sursis à la réalisation peut être octroyé par l'office des poursuites aux conditions prévues par l'art. 123 LP.

Il résulte de ces dispositions que la Chambre de surveillance ne saurait accorder à la poursuivie le délai qu'elle sollicite dans la détermination qu'elle a déposée le 31 mars 2020, à supposer même que cette demande soit recevable. La durée de la procédure de seconde expertise lui aura quoi qu'il en soit permis de recueillir le conseil d'un avocat, ainsi qu'elle le souhaitait.

4. Les honoraires du second expert s'élèvent à 900 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 11 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 900 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 :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise de l'immeuble n° 1_____/2_____
de la commune de D_____, formée le 17 décembre 2019 par A_____ dans les séries
n^{os} 4_____ et 5_____.

Au fond :

Arrête à 910'000 fr. la valeur d'estimation de cet immeuble.

Fixe à 900 fr. les frais de la nouvelle expertise et ordonne aux Services financiers du
Pouvoir judiciaire de verser ce montant à F_____.

Met ces frais à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de même montant
fournie par celle-ci.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Patrick CHENAUX et
Jean REYMOND, juges; 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.