



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/237/2008

DÉCISION

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

DU 25 JUIN 2008

Cause A/4995/2007, demande de nouvelle expertise formée le 13 décembre 2007 par **M. A_____** et **Mme A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Jean-Jacques MARTIN, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. A_____**

Mme A_____

domicile élu : Etude de Me Jean-Jacques MARTIN, avocat

MDPF & Associés
Place du Port 2
1204 Genève

- **F_____ SA**

- **Office des Poursuites**

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).

EN FAIT

- A. Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n^{os} 05 xxxx33 A et 05 xxxx34 Z requises à l'encontre, respectivement, de M. A_____ et de Mme A_____ par la F_____ SA, portant sur la parcelle n^o xxxx6, plan xxxx5, sise 46, chemin Y_____, commune de V_____, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a, par décisions du 3 décembre 2007, estimé le bien immobilier susmentionné à 12'940'000 fr., soit le montant retenu par M. C_____, architecte mandaté par ses soins.
- B. Le 13 décembre 2007, M. A_____ et Mme A_____ ont adressé à la Commission de céans une demande de nouvelle expertise.

Par ordonnance du 20 décembre 2007, la Commission de céans a imparti aux prénommés un délai au 14 janvier 2008 pour effectuer une avance de frais de 2'500 fr. et a désigné, en qualité d'expert, M. Z_____.

Suite à la demande de récusation dudit expert par M. A_____ et Mme A_____, la Commission de céans a, par ordonnance du 9 janvier 2008, désigné M. R_____ en cette qualité et confirmé le délai au 14 janvier 2008 pour verser l'avance de frais.

M. A_____ et Mme A_____ ayant demandé la récusation de ce second expert, la Commission de céans a, par ordonnance du 11 février 2008, désigné M. H_____ et constaté que l'avance de frais de 2'500 fr. avait été effectuée le 14 janvier 2008.

- C. M. H_____ a présenté son rapport le 12 mai 2008, avec une note d'honoraires de 1'102 fr. 90. Il a estimé la valeur vénale du bien immobilier considéré à 26'700'000 fr.

Les parties, ainsi que l'Office ont été invités à présenter leurs observations.

L'Office a notamment relevé que les prix indicatifs sur lesquels l'expert s'était basé, semblaient plus adaptés à la partie de O_____, alors que les montants retenus par M. C_____ concernaient plutôt la partie P_____.

M. A_____ et Mme A_____ ont déclaré s'en rapporter à justice sur la détermination finale du prix d'estimation, tout en se réservant de la contester devant l'autorité de recours "*si ce prix d'estimation ne devait pas être conforme à la réalité, dont décidément il est très difficile de se faire une idée exacte*".

La F_____ SA n'a pas répondu dans le délai qui lui avait été imparti.

EN DROIT

1. Tout 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, que, moyennant avance des frais, une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 9 al. 2, art. 44 et 99 al. 2 ORFI).

La présente demande de nouvelle expertise a été déposée en temps utile ainsi que dans les formes prescrites par la loi. Elle est donc recevable.

2. Le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre des experts (art. 97 al. 1 LP ; art. 9 al. 1 ORFI).

Le résultat de l'estimation doit être communiqué au créancier qui requiert la vente ainsi qu'au débiteur et, le cas échéant, au tiers propriétaire. S'ils n'en sont pas informés par le biais de la publication de la vente prévue par l'art. 29 ORFI, ils doivent l'être par une communication ordinaire, conforme à l'art. 34 LP (cf. ATF 120 III 57, JdT 1996 II 192), comportant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts, telle qu'elle est prévue à l'art. 9 al. 2 ORFI (ATF 122 III 338, JdT 1998 II 171 ; Nicolas de Gottrau, in CR-LP, ad art. 97 n° 13).

Saisie d'une telle requête apparaissant recevable, la Commission de céans, par voie d'ordonnance présidentielle, fixe le montant de l'avance de frais à fournir par le requérant, désigne un expert qu'il charge d'effectuer l'expertise sitôt l'avance de frais payée, en permettant parallèlement aux parties de récuser l'expert désigné et en ordonnant à ce dernier, à défaut de récusation reconnue valable et en cas de paiement de l'avance de frais requise, d'effectuer l'expertise. Elle lui communique à cette fin l'estimation de l'Office et, le cas échéant, le rapport d'expertise sur lequel l'Office s'est basé, et lui enjoint de dresser un rapport écrit de ses opérations, constatations et conclusions, en motivant ces dernières de manière circonstanciée dans la mesure où elles s'écartent de celles retenues dans l'estimation précédente.

3. 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).

Il lui faut tenir compte, également, du fait que l'estimation du bien à réaliser ne vise pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture, mais qu'elle doit servir à orienter les parties à la procédure sur le résultat prévisible de la réalisation et à renseigner d'éventuels enchérisseurs (ATF 120 III 79 consid. 3, JdT 1996 II 1999 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 97 n° 16 ; Bénédicte 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.

4. En l'espèce, l'expert mandaté par l'Office a estimé le bien immobilier à réaliser à 12'940'000 fr. alors que l'expert mandaté par la Commission de céans a retenu une valeur vénale de 26'700'000 fr.

Les deux experts ont noté que le bien immobilier en question est une grande propriété de 9'418 m² située en dessous du golf de Cologny, orientée face au lac Léman. Le terrain est situé en zone à bâtir, zone 5 primaire avec accès direct au domaine public et présente une pente régulière vers le lac, au nord-est. Ce terrain comprend une construction d'environ 3'000 m³ (surface brut au plancher d'environ 575 m²) datant du milieu des années cinquante qui nécessite des travaux de réfection importants, voire des transformations, le standard de l'époque de construction ne correspondant plus aux exigences actuelles en matière de surfaces, d'équipements et d'économie d'énergie. Tous deux s'accordent à dire que ce type de parcelle est une véritable rareté dans le marché immobilier genevois et que sa valeur peut atteindre des sommets.

Le premier expert a relevé que la forte réserve constructive pouvant être mise en œuvre sur les parties de terrain exemptes de servitudes devait faire l'objet d'une étude de mise en valeur dépassant le cadre de son mandat. Le second expert a, en revanche, considéré que, pour se prononcer sur la valeur globale de l'ensemble, il fallait également prendre en compte ces parties.

Concernant la valeur du terrain, M. C _____, se référant aux directives contenues dans le "manuel de l'estimateur" édité par l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (USECE) et la Chambre d'experts en estimation immobilière (SEK/SVIT) a retenu un prix de 1'174 au m², alors que M. H _____ a estimé ce prix à 2'200 fr. pour la partie de la parcelle à viabiliser et à

3'250 fr. pour la parcelle viabilisée. Ce dernier a notamment affirmé qu'il était de notoriété que les directives susmentionnées ne correspondaient pas à la réalité sur les objets en zone villa du canton de Genève et a considéré qu'il fallait appliquer la méthode dite comparative. Il s'est ainsi référé à la liste de prix indicatifs pour les terrains en zone villa (5) qu'il édite, annuellement, sur mandat de l'UBS et aidé par plusieurs courtiers de la place. Il ressort des listes publiées en été 2007 et en mars 2008, basées sur les expériences récoltées lors du dernier semestre et sur l'analyse de transactions récentes, que, pour les parcelles "O_____", la valeur oscille, respectivement, entre 2'000 fr. et 3'200 fr. le m² et entre 2'200 fr. et 3'300 fr. le m². Dans le cas particulier, M. H_____ a retenu la valeur maximale pour le terrain valorisé, en l'occurrence 3'250 fr., et un prix inférieur pour les parties de terrain à viabiliser, soit 2'200 fr., afin de tenir compte de l'imposition de l'implantation et des frais de viabilisation (autorisation et frais d'accès et d'énergie). Il a aussi relevé que, sur le coteau le plus recherché du canton, avec vue sur le lac, les critères ne sont plus la densité maximale, mais le "*snob appeal*" et le luxe, dont une des définitions est l'espace.

S'agissant de la construction, M. C_____ a retenu la valeur intrinsèque dont il a déduit un taux de vétusté. M. H_____ fait observer que ce calcul ne tient pas compte de l'obsolescence fonctionnelle, raison pour laquelle il a, pour déterminer la valeur de construction, attribué une moins-value pour l'exécution de travaux permettant d'obtenir un objet correspondant aux critères actuels d'une villa de haut de gamme, en matière de confort et d'énergie. Le premier expert a ainsi estimé cette construction à 1'888'700 fr., le second expert l'a fixée à 1'662'500 fr., déduction faite de divers travaux.

La Commission de céans considère que les observations de M. H_____ au sujet du rapport du premier expert sont pertinentes et que son approche, selon laquelle il faut prendre en compte les parties de la parcelle pouvant être viabilisées et fixer le prix du terrain selon la méthode comparative et celui de la construction en tenant compte de l'obsolescence fonctionnelle, celle-ci ne correspondant pas aux critères actuels d'une villa haut de gamme, doit être approuvée, eu égard aux caractéristiques exceptionnelles de l'objet immobilier à réaliser.

En conséquence, conformément à l'estimation de l'expert qu'elle a mandaté et à laquelle elle se réfère intégralement s'agissant d'un domaine spécifique et technique (ATF 120 III 79 précité), la Commission de céans fixera la valeur vénale de l'immeuble dont il est question à 26'700'000 fr.

5. Le second expert a fixé ses honoraires à 1'102 fr. 90 pour cette expertise. Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires peut donc être approuvée.

Par ailleurs, la note d'honoraires et frais étant inférieurs au montant de l'avance de frais versée par les requérants, il y a lieu d'inviter la caisse du Palais de justice à

restituer à ces derniers le solde de cette avance, soit 1'397 fr. 10 (2'500 fr.-
1'102 fr. 90).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 13 décembre 2007 par M. A_____ et Mme A_____ dans le cadre des poursuites n^{os} 05 xxxx33 A et 05 xxxx34 Z.

Au fond :

1. Fixe à 26'700'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n^o xxxx6, plan xxxx5, sise 46, chemin Y_____, commune de V_____.
2. Fixe à 1'102 fr. 90 les frais de l'expertise effectuée à la suite de la requête de M. A_____ et Mme A_____.
3. Dit que les frais de l'expertise sont à la charge M. A_____ et Mme A_____ et sont couverts par l'avance de frais déjà versées.
4. Invite le service financier du Palais de justice à verser à M. H_____ la somme de 1'102 fr. 90 et à restituer le solde de l'avance de frais, soit 1'397 fr. 10, à M. A_____ et Mme A_____.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Didier BROSSET et M. Denis MATHEY, juges assesseurs

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