

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/5/2015-CS

DCSO/147/15

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 2 AVRIL 2015

Plainte 17 LP (A/5/2015-CS) formée en date du 5 janvier 2015 par **Mme C_____**,
élisant domicile en l'étude de Me Olivier CRAMER, avocat.

* * * * *

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

- **Mme C_____**
c/o Me Olivier CRAMER, avocat
Rampe de la Treille 5
1204 Genève.
 - **ETAT DE GENÈVE ICC et IFD**
Administration fiscale cantonale
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a.** Mme C_____ est propriétaire de la parcelle n° xxx5 de la commune de Z_____, d'une surface de 2'499 m², sur laquelle sont érigés, notamment, les bâtiments n° xx4 (habitation à un seul logement, d'une surface cadastrale de 231 m² et d'un volume de 2040 m³) et xx6 (souterrain, d'une surface cadastrale de 99 m² et d'un volume de 462 m³).

Mme C_____ indique également détenir la société A_____ SA, inscrite au Registre du commerce de Genève, laquelle est propriétaire des parcelles n° xxx56 et xxx26 de la commune de Z_____, adjacentes à la parcelle n° xxx5.

L'accès à la parcelle n° xxx5 se fait par une voie carrossable partant du chemin U_____, au sud-est de la parcelle, et traversant la parcelle n° xxx56 pour aboutir devant la façade sud-est du bâtiment n° xx4. Du côté nord-ouest, la parcelle n° xxx5 est adjacente au chemin K_____ mais aucun accès à la voie publique n'existe en l'état.

- b.** Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier engagée en 2008 par une créancière gagiste, la valeur vénale de la parcelle n° xxx5 a été estimée à 5'900'000 fr. par la Chambre de surveillance (DCSO/518/2010 du 25 novembre 2010) sur la base d'une expertise réalisée le 15 septembre 2010 par M. T_____, architecte. Le recours interjeté au Tribunal fédéral contre cette décision a été rejeté par arrêt du Tribunal fédéral du 3 mai 2011 (5A_854/2010).

L'expertise du 15 septembre 2010 retient une valeur du terrain de 3'750'000 fr. (2'499 m² x 1'500 fr. = 3'748'500 fr., arrondis à 3'750'000 fr.) à laquelle s'ajoutent la valeur des bâtiments xx4 et xx6, en 1'810'000 fr. (2502 m³ x 850 fr. = 2'126'700 fr., arrondis à 2'130'000 fr., sous déduction d'un taux de vétusté de 15%), celle de la piscine et du bâtiment souterrain adjacent, en 127'500 fr. (150'000 fr. sous déduction d'un taux de vétusté de 15%), celle des aménagements extérieurs, en 170'000 fr. (2181 m² x 80 fr. = xx4'480 fr., arrondis à 170'000 fr.) et celle des raccordements (25'000 fr.) pour aboutir à un total de 5'882'500 fr., arrondi à 5'900'000 fr. L'expert relève l'existence, au profit de la parcelle n° xxx5, d'une servitude de passage non exclusif à pied ou à véhicule sur la parcelle n° xxx56.

- c.** Le 3 janvier 2012, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé, dans le cadre des poursuites ordinaires n°^{os} 10 xxxx04 R, 11 xxxx40 L et 11 xxxx04 D dirigées contre Mme C_____, constituant la série n° 10 xxxx04 R, à la saisie de la parcelle n° xxx5 de la commune de Z_____. Le procès-verbal de saisie indique au titre d'estimation provisoire de l'Office une valeur de 3'275'430 fr., correspondant à la valeur fiscale de l'immeuble. Il mentionne également les gages immobiliers tels qu'ils résultent du Registre foncier.

d. Suite à la réception dans la série susmentionnée d'une réquisition de vente, l'Office a, par courrier du 3 septembre 2014, mandaté M. T_____ aux fins d'actualiser l'expertise de la valeur vénale de la parcelle n° xxx5 effectuée le 15 septembre 2010.

e. Dans son rapport complémentaire rendu le 2 décembre 2014, l'expert souligne que, depuis sa première expertise, la situation des servitudes s'était modifiée. Quatre nouvelles servitudes avaient ainsi été constituées à charge de la parcelle n° xxx5, soit deux servitudes à usage de passage à pied et en véhicule au profit d'une part des parcelles n°s xxx56 et xxx26 et d'autre part au profit de Mme C_____, la seconde étant stipulée cessible et transmissible, et deux servitudes à usage de stationnement, au profit des mêmes fonds et personne, avec les mêmes stipulations, grevant toutes une surface approximativement rectangulaire située entre la façade sud-est du bâtiment xx4 et la limite sud-est de la parcelle n° xxx5. Par ailleurs, la servitude de passage à véhicule grevant la parcelle n° xxx56 – seul moyen en l'état d'accéder à la parcelle n° xxx5 depuis la voie publique – était désormais stipulée non plus au profit de ladite parcelle n° xxx5 mais de Mme C_____ personnellement. Ces nouvelles servitudes étaient de nature à décourager fortement les acquéreurs potentiels de la parcelle n° xxx5 en raison du manque d'intimité qui en découlerait pour les futurs habitants du bâtiment n° xx4, l'assiette des servitudes passant sous la terrasse du premier étage et devant les fenêtres et portes-fenêtres de la façade. Sous réserve de la suppression des servitudes nouvellement inscrites, la seule manière pour les acquéreurs potentiels de pallier un tant soit peu à ce manque d'intimité consistait à détruire les bâtiments n°s xx4 et xx6, à construire un nouveau bâtiment plus au nord-ouest, à implanter une séparation physique à la limite nord-ouest de l'assiette des servitudes et à aménager un accès à l'extrémité nord-ouest de la parcelle depuis le chemin K_____.

Sur la base de ces constatations, l'expert évalue à 3'320'000 fr., arrondis à 3'300'000 fr., la valeur vénale de la parcelle n° xxx5. Par rapport à son expertise du 15 septembre 2010, les changements sont les suivants :

- La valeur du terrain est restée la même (3'750'000 fr.), mais l'expert en déduit la valeur des servitudes nouvellement constituées, soit 540'000 fr. (36 m. x 10 m. x 1'500 fr.), pour aboutir à un total de 3'210'000 fr.
- Le taux de vétusté pour la piscine et le bâtiment adjacent est porté à 20%, de telle sorte que leur valeur n'est plus que de 120'000 fr.
- La valeur des aménagements extérieurs n'est plus que de 160'000 fr., compte tenu d'une réduction de leur surface.

- Dans la mesure où il considère que les bâtiments n^{os} xx4 et xx6 doivent être détruits, l'expert ne tient plus compte de leur valeur mais prend en considération des frais de démolition évalués à 200'000 fr.
- Les frais de raccordement sont évalués à 30'000 fr. (au lieu de 25'000 fr.).

f. Par courrier du 5 décembre 2014, reçu le 8 décembre 2014 par le conseil de Mme C_____, l'Office a communiqué à cette dernière le complément d'expertise du 2 décembre 2014 et l'a informée retenir le montant de 3'300'000 fr. pour son estimation.

- B.** a. Par acte déposé le 5 janvier 2015 au greffe de la Chambre de surveillance, Mme C_____ a formé plainte contre cette décision de l'Office, concluant préalablement à ce que l'effet suspensif soit octroyé à sa plainte, principalement à ce que l'estimation du 2 décembre 2014 soit annulée et une nouvelle estimation ordonnée, laquelle devrait porter également sur la valeur des bâtiments situés sur la parcelle n° xxx5, ne pas tenir compte des servitudes créées en 2011 et indiquer les créances garanties par gage, et subsidiairement à ce que l'expertise du 2 décembre 2014 soit annulée et une nouvelle expertise ordonnée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

A l'appui de sa plainte, Mme C_____ considère que l'estimation violerait l'art. 9 al. 1 ORFI en ce qu'elle ne tiendrait pas compte de la valeur des bâtiments construits sur la parcelle n° xxx5. Dans un deuxième moyen, elle soutient qu'il serait "*notoire*" que ladite parcelle ne serait pas mise en vente avec les servitudes qui la grèvent actuellement, de telle sorte que l'estimation ne devrait pas en tenir compte. Enfin, elle se plaint du défaut d'indication des créances garanties par gage, prévue par l'art. 9 al. 1 deuxième phrase ORFI.

b. Par décision du 27 janvier 2015, la Chambre de surveillance, après avoir recueilli la détermination de l'Office à cet égard, a octroyé l'effet suspensif à la plainte.

c. Dans ses observations du 18 février 2015, l'Office a conclu au rejet des conclusions principales de Mme C_____ et à ce que, conformément à ses conclusions subsidiaires, une nouvelle expertise soit ordonnée au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI. L'Office expose en substance qu'il appartient à l'expert de déterminer les critères d'estimation qu'il estime pertinents et qu'en tout état il convenait de prendre en compte les servitudes créées par la plaignante en 2011, qui avaient pour effet de déprécier la parcelle. Il considère pour le surplus que, dans la mesure où les créances garanties par gage ne jouent aucun rôle dans l'estimation de la valeur de réalisation et où une expertise immobilière ne devrait pas préfigurer l'état des charges, le grief selon lequel l'estimation aurait dû mentionner lesdites créances est mal fondé.

d. Mme C_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

EN DROIT

1. **1.1** Compte tenu des fériés courant du 18 décembre au 1^{er} janvier (art. 56 ch. 2 LP) et du délai de trois jours utiles prévu par l'art. 63 LP, le délai de dix jours pour former plainte (art. 17 al. 2 LP), respectivement solliciter une nouvelle expertise (art. 9 al. 2 ORFI), a été respecté. La plainte respecte par ailleurs les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LaLP, art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP).

1.2 La communication par l'office des poursuites de la nouvelle estimation de l'immeuble saisi, effectuée après réception de la réquisition de vente en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, constitue une décision sujette à plainte au sens de l'art. 17 LP (arrêt du Tribunal fédéral 7B.147/2004 du 9 août 2004 consid. 1.2). La possibilité de solliciter une nouvelle expertise, au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, est également ouverte (ATF 122 III 338 consid. 3a). Selon que ce sont les critères d'estimation pris en compte par l'office des poursuites qui sont contestés, ou la valeur d'estimation comme telle, les conclusions de la partie plaignante devront être considérées comme une plainte (art. 9 al. 1 ORFI) ou comme une demande de nouvelle expertise (art. 9 al. 2 ORFI; ATF 133 III 537 consid. 4.1).

En l'espèce, la plaignante s'en prend à titre principal aux critères pris en considération par l'Office – respectivement par l'expert qu'il a mis en œuvre – pour estimer la valeur de l'immeuble saisi ainsi qu'à l'absence d'une mention selon elle imposée par la loi. Sa plainte est à cet égard recevable.

Par ses conclusions subsidiaires, la plaignante conteste la valeur vénale retenue par l'Office et sollicite, conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, une nouvelle expertise. Son procédé est, de ce point de vue également, recevable.

2. **2.1** Dans le cadre d'une poursuite ordinaire, la loi prescrit qu'un immeuble doit être estimé à deux reprises avant sa réalisation : une fois au moment de la saisie (art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI) et une fois, après réception de la réquisition de vente, avant sa réalisation (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI). Ces deux estimations ont pour but d'établir la valeur vénale de l'immeuble, soit celle qui pourrait être obtenue au terme d'un déroulement "*normal*" des enchères. Il s'agit de fournir aux intéressés un point de référence sur le montant que pourrait atteindre une offre raisonnable. La loi n'impose pas de méthode d'estimation : la prise en compte d'une moyenne pondérée entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement est en particulier admise, de même qu'une méthode fondée sur la comparaison avec d'autres biens présentant les mêmes caractéristiques. L'estimation doit tenir compte des facteurs pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur de l'immeuble,

comme son état, sa situation, son éventuelle pollution, l'existence de contrats de baux, etc. (ATF 134 III consid. 4; Markus ZOPFI, in Commentaire ORFI, 2012, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse [éd.], n° 1 à 4 ad art. 9 ORFI).

Selon l'art. 9 al. 1 ORFI, les créances garanties par gage ressortant du Registre foncier doivent être indiquées sommairement dans la décision d'estimation, cette exigence s'appliquant également à la seconde estimation, prévue par l'art. 140 al. 3 LP (JAEGER/WALDER/KULL, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Art. 89-158, 5ème édition, 2006, n° 47 ad art. 140 LP).

2.2 Dans un premier temps, la plaignante s'en prend à l'appréciation de l'Office (soit pour lui de l'expert qu'il a mandaté) selon laquelle, pour déterminer la valeur vénale de la parcelle n° xxx5, il conviendrait de retenir, en relation avec les bâtiments n° xx4 (habitation principale) et xx6 (local souterrain), non pas une valeur positive mais un coût de démolition. L'expert explique à cet égard que les servitudes nouvellement créées en 2011, qui confèrent à des tiers des droits de passage et de stationnement sur un rectangle jouxtant la façade d'entrée de l'habitation principale et passant juste devant les fenêtres et porte-fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que sous la terrasse du premier étage, sont de nature à fortement décourager un acquéreur potentiel en raison de la perte d'intimité qui en résulte. Afin de retrouver un certain confort, cet acquéreur aurait le choix entre obtenir la radiation des servitudes nouvellement créées, ce pour un coût non déterminable puisque dépendant du bon vouloir de la plaignante, et démolir l'habitation principale pour en reconstruire une plus près de la limite nord-ouest de la parcelle tout en érigeant une séparation physique à la limite nord-ouest de l'assiette des servitudes, ce qui impliquait de renoncer à l'usage de ladite assiette.

Ce raisonnement, sur lequel la plaignante ne s'exprime pas, n'est pas critiquable. Il faut en effet retenir comme conforme à l'expérience courante de la vie qu'une personne désireuse d'acquérir une parcelle de prestige du type de celle faisant l'objet de la poursuite, et disposant des moyens pour payer un prix de l'ordre de celui résultant de l'expertise, ne sera pas prête à tolérer l'atteinte à son intimité résultant de la présence d'un nombre indéterminé de tierces personnes, à pieds et en véhicules, potentiellement à toute heure du jour et de la nuit, juste devant la porte d'entrée, les fenêtres et porte-fenêtres de son habitation et sous sa terrasse. Par voie de conséquence, l'estimation devait tenir compte du coût des mesures nécessaires pour rétablir une certaine intimité, coût que les acquéreurs potentiels eux-mêmes prendront en considération au moment d'enchérir. Dans la mesure où la plaignante n'a donné aucune indication sur un éventuel accord de sa part – que ce soit à titre personnel ou en sa qualité d'ayant-droit économique de la propriétaire actuelle des parcelles n° xxx56 et xxx26 – pour supprimer les servitudes nouvellement constituées, et les conditions financières auxquelles cette suppression pourrait intervenir, l'expert pouvait légitimement prendre en

considération le coût lié à la démolition de l'habitation principale, de manière à pouvoir reconstruire un logement plus loin de la limite de l'assiette des servitudes.

Le grief de violation des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI en relation avec la prise en compte des bâtiments xx4 et xx6 est ainsi mal fondé.

2.3 Dans un deuxième moyen, la plaignante, tout en admettant que les servitudes nouvellement constituées ont entraîné une diminution de la valeur de la parcelle, paraît considérer que, dans la mesure où *"il n'est [...] dans l'intérêt de personne que de mettre en vente la seule parcelle n° xxx5 avec les servitudes qui la grève [sic] actuellement"*, il faudrait admettre que les parcelles n° xxx5 – appartenant à la plaignante – et les parcelles n°^{os} xxx56 et xxx26 – appartenant à la société A_____ SA – constitueraient un tout économique qu'il conviendrait d'estimer comme tel, sans tenir compte des servitudes *"internes"* comme celles nouvellement créées.

Cette argumentation méconnaît toutefois que l'estimation prévue par les art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI doit porter sur les immeubles saisis dont la réalisation a été requise, et qu'elle a pour but de donner une indication sur leur valeur dans l'hypothèse d'une vente de ces immeubles aux enchères publiques. Or l'on ne voit pas en l'espèce – et la plaignante ne l'explique pas – comment et pourquoi les parcelles xxx56 et xxx26, appartenant à une tierce partie et ne faisant, selon les faits allégués, l'objet d'aucune procédure d'exécution forcée, pourraient ou devraient être réalisées conjointement avec la parcelle n° xxx5, qui seule fait l'objet de la série n° 10 xxxx04 R. C'est bien cette parcelle, et non un *"tout économique"* comprenant deux objets en plus de celui dont la réalisation a été requise, que l'Office devait estimer, en tenant compte de tous les éléments susceptibles d'avoir une influence sur sa valeur, au nombre desquels les servitudes nouvellement constituées.

Le grief est donc inconsistant.

2.4 C'est en revanche à juste titre que la plaignante relève que, contrairement à la prescription figurant à l'art. 9 al. 1 deuxième phrase ORFI, applicable à l'estimation effectuée en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, l'Office a omis d'indiquer sommairement dans sa communication du 5 décembre 2014 les créances garanties par gage révélées par le Registre foncier.

L'Office sera donc invité à compléter l'estimation communiquée le 5 décembre 2014 par cette indication, étant relevé que son absence demeure sans conséquence sur la validité de ladite décision d'estimation dans la mesure où, comme le relève l'Office dans ses observations, le montant des créances garanties par gage n'a pas d'influence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Sous cette seule réserve, la plainte, mal fondée, sera rejetée.

3. Selon l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable à l'estimation effectuée en application des art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger dans le délai de plainte de l'art. 17 al. 2 LP, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance de frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts.

En l'occurrence, la plaignante a conclu à titre subsidiaire, dans le délai de plainte contre la décision d'estimation communiquée le 5 décembre 2014, à ce qu'une nouvelle estimation soit effectuée. Un délai convenable lui sera donc imparti, sous peine d'irrecevabilité de la requête de nouvelle estimation, pour fournir une avance de frais correspondant au coût prévisible de la nouvelle expertise (ATF 61 III 63). Un nouvel expert sera par ailleurs nommé et sa mission fixée.

4. La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 lit. 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 plainte formée le 5 janvier 2015 par Mme C_____ contre la décision d'estimation communiquée le 5 décembre 2014 par l'Office des poursuites dans la série n° 10 xxxx04 R.

Au fond :

Invite l'Office à compléter sa communication du 5 décembre 2014 par l'indication sommaire des créances garanties par gage grevant la parcelle n° xxx5 de la commune de Z_____, telles que révélées par le Registre foncier.

Rejette la plainte pour le surplus.

Donne suite à la requête d'expertise et impartit, par conséquent, à **Mme C_____**, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de **10 jours** dès la notification de la présente décision pour effectuer, directement au guichet de la caisse du Palais de justice, Place du Bourg-de-Four 1, 1204 Genève, **à l'exclusion de tout autre moyen de paiement** (p. ex. chèque, virement postal ou bancaire), une avance de **3'500 fr.** pour les frais d'expertise.

A réception de ce montant, la Chambre de céans désignera un expert architecte pour évaluer ce bien immobilier.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique 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.