

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/91/2014-CS

DCSO/212/14

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 28 AOÛT 2014

Plainte 17 LP (A/91/2014-CS) formée en date du 10 janvier 2014 par **Kareen RUFENACHT**.

* * * * *

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

- **Kareen RUFENACHT**
Chemin de la Forêt 1ter
1222 Vésenaz.
 - **ETAT DE GENEVE**
ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE
(AFC et IFD)
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 12 672953 A requise par l'État de Genève (AFC) à l'encontre de Kareen RUFENACHT et portant sur les parcelles n° 8272 sise lter, chemin de la Forêt, commune de Collonge-Bellerive/GE et comprenant un logement n° 4875, ainsi que n° 4299 (chemin de la Forêt en copropriété) et n° 8276 (cour et parkings en copropriété), l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a estimé la valeur de réalisation de l'immeuble gagé à 1'350'000 fr., par décision du 3 janvier 2014 se fondant sur une expertise établie par Etienne GAILLARD, architecte.

b. Cet expert a estimé que cette valeur de réalisation correspondait à sa valeur intrinsèque, en tant qu'il était occupé par Kareen RUFENACHT, et qu'il y avait en outre lieu de tenir compte d'un taux de vétusté de la villa à hauteur de 12 %.

B. a. Par courrier expédié le 10 janvier 2014 au greffe de la Chambre de surveillance des Office des poursuites et des faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), Kareen RUFENACHT a déclaré faire "recours" contre cette expertise et demander une nouvelle estimation de son bien immobilier gagé, cela par des experts et à ses frais.

b. Par ordonnance du 14 janvier 2014, la Chambre de surveillance a confié cette nouvelle expertise à l'architecte François HILTBRAND.

Elle a imparti à Kareen RUFENACHT un délai de 10 jours dès la notification de cette ordonnance pour effectuer une avance de frais de 1'400 fr., avance qui a été versée le 21 janvier 2014 par la précitée aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

c. Le 19 juin 2014, François HILTBRAND a déposé son rapport d'expertise au dossier ainsi qu'une note d'honoraires de 1'296 fr.

Il a confirmé à 1'350'000 fr. la valeur vénale, libre d'occupants et en son état actuel, du bien immobilier concerné au motif que ce dernier se trouvait sur une parcelle de 235 m² située en zone villas "5", que la surface de la villa était de 50m², outre une véranda de 12m², et qu'un taux de vétusté de 12 % devait être appliqué à cette villa.

Il a dit avoir vérifié les données et informations figurant dans le rapport du premier expert, dont il a confirmé l'exactitude, raison pour laquelle il a retenu la même valeur vénale que celle arrêtée par ce premier expert.

d. L'Office, Kareen RUFENACHT et le créancier poursuivant ont été invités à se déterminer au sujet de cette seconde expertise.

L'Office a informé la Chambre de surveillance, par courrier du 23 juin 2014 n'avoir aucun commentaire à formuler, la nouvelle expertise confirmant la précédente faite par l'expert Etienne GAILLARD.

Ni Kareen RUFENACHT ni l'Etat de Genève n'ont déposé d'observations au dossier, que ce soit au sujet de la nouvelle expertise ou du courrier précité de l'Office du 23 juin 2014, qui leur a également été transmis le 22 juillet 2013 par la Chambre de surveillance.

EN DROIT

1. **1.1** Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, et en application de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office procède à l'estimation des biens immobiliers saisis, cela à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 99 al. 1 ORFI; arrêt du Tribunal fédéral 5A_854/2010 du 3 mai 2011, consid. 3.2; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, in CR-LP, n. 17 ad art. 155 LP).

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.

Cela étant, en application de l'art. 9 al. 2 ORFI et dans le délai de plainte contre une saisie (art. 17 al. 2 LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 99 al. 2 ORFI; FOËX, op. cit., n. 19 ad art. 155 LP). Il s'agit là d'un droit inconditionnel (arrêt du Tribunal fédéral 7B.163/2005 du 19 décembre 2005, consid. 1).

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 surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation de la valeur vénale du bien immobilier gagé soit effectuée par un expert. Elle a en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 14 janvier 2014 faisant suite à sa requête.

Cette demande de nouvelle expertise est dès lors recevable.

2. **2.1** La valeur d'estimation d'un bien immobilier doit être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées (DE GOTTRAU, in CR-LP, n. 6 et 8 ad art. 97 LP; FOËX, op. cit., n. 16 ad art. 155 LP).

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 celles-ci; 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; GILLIERON, op. cit., n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, édition 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 cet avis 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; 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).

Cependant, 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.

2.2 En l'espèce, la nouvelle expertise faisant l'objet de la présente décision, retenant une valeur vénale du bien immobilier gagé à hauteur de 1'350'000 fr., a été requise par la plaignante sans motivation autre que l'expression de son désaccord sur ce prix fixé par le premier expert, à savoir 1'350'000 fr. également.

Le second expert a tenu compte dans son estimation des caractéristiques particulières de situation en zone villas "5" du bien expertisé, de la surface de la parcelle et du logement s'y trouvant, ainsi que d'un taux de vétusté de dudit logement à hauteur de 12 %.

Il a également dit avoir vérifié les données et informations figurant dans le rapport du premier expert, dont il a confirmé l'exactitude, raison pour laquelle il a retenu la même valeur vénale que celle arrêtée par ce premier expert.

Compte tenu des critères retenus par le second expert, qui ne sont contestés par aucune des parties ni par l'Office, l'estimation du premier expert étant confirmée, la Chambre de surveillance n'a aucune raison de ne pas retenir la valeur de réalisation fixée par cette seconde expertise, à savoir 1'350'000 fr.

3. Le second expert a arrêté ses honoraires à 1'296 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 16 juin 2014 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice poursuivie, son coût restera à la charge de cette dernière (art. 9 al. 1 1^{ère} phr. ORFI), étant précisé qu'elle en a d'ores et déjà fait l'avance à hauteur de 1'400 fr., de sorte que le montant de 104 fr. qu'elle a versé en trop devra lui être restitué par les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :**

A la forme :

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise formée le 10 janvier 2014 par Kareen RUFENACHT dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 12 672953 A.

Au fond :

Fixe à 1'350'000 fr. la valeur de réalisation estimée des parcelles n° 8272, sise 1ter chemin de la Forêt, commune de Collonge-Bellerive/GE, et comprenant un logement n° 4875, ainsi que n° 4299 (chemin de la Forêt en copropriété) et n° 8276 (cour et parkings en copropriété).

Fixe à 1'296 fr. les frais de la nouvelle expertise établie par François HILTBRAND.

Met ces frais à la charge de Kareen RUFENACHT, qui les a déjà intégralement avancés à hauteur de 1'400 fr.

Ordonne en conséquence aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de rembourser à Kareen RUFENACHT la somme de 104 fr. trop perçue.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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.