



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/596/07

DÉCISION

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

DU JEUDI 20 DECEMBRE 2007

Causes jointes A/1092/2007, A/1094/2007 et A/1096/2007, plaintes 17 LP formées le 16 mars 2007 par **M. W_____**, élisant domicile en l'étude de Me Albert J. GRAF, avocat à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. W_____**
domicile élu : Etude de Me Albert J. GRAF, avocat
Quai des Bergues 25
1201 Genève

- **Etat de Genève, administration fiscale cantonale**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3

- **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 d'une poursuite en validation de séquestre n° 05 xxxxxx68 M requise par l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale et dirigée contre M. W_____, portant sur les parcelles n° xxxxxx, feuille 28, n° xxxxxx, feuillet n° xxxxxx n° 1 (copropriété 99/00) feuille 28 et n° xxxxxx, feuille 28, sises, respectivement, rue Cxxxxxx, rue de la Cxxxxxx bis et rue Bxxxxxx, et rue de la Cxxxxxx dans la Commune de Genève, section Cité, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a, par trois décisions du 5 mars 2007, estimé les biens immobiliers précités à :

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 3'070'000 fr.

- parcelle n° xxxxxx : 148'000 fr. et feuillet n° xxxx n° 1, feuille 28 : 1'320'000 fr.

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 4'110'000 fr.

soit les montants retenus par A_____ SA, expert mandaté par ses soins.

B. Le 16 mars 2007, M. W_____ a, par l'entremise de son conseil, adressé à la Commission de céans trois demandes de nouvelles expertises. M. W_____ conteste les montants retenus par l'Office alléguant que les biens immobiliers n'ont pas été estimés à leur juste valeur. Ces demandes ont été enregistrées sous causes A/1092/2007, A/1094/2007 et A/1096/2007.

Par trois ordonnances du 22 mars 2007, la Commission de céans a imparti à M. W_____ un délai de dix jours, dès notification de ses décisions, pour effectuer une avance de 10'500 fr. au total pour les frais des trois expertises. Elle a également désigné M. R_____ en qualité d'expert et dit qu'à réception de l'avance de frais précitée les dossiers lui seraient communiqués.

M. W_____ a effectué l'avance de frais dans le délai imparti.

C. Le 22 août 2007, M. R_____ a communiqué son rapport d'expertise avec une note d'honoraires de 7'000 fr. Il a estimé la valeur vénale des parcelles considérées à :

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 2'665'369 fr.

- parcelle n° xxxxxx : 1'608'412 fr. et feuillet n° xxxx n° 1, feuille 28 : 251'219 fr.

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 3'935'000 fr.

Par pli recommandé du 11 septembre 2007, la Commission de céans a imparti un délai au 28 du même mois à M. R_____ afin qu'il motive, de manière circonstanciée, ses constatations et conclusions, ses estimations, en particulier

s'agissant de la parcelle n° xxxxxx et du feuillet n° xxxxxx n° 1, feuille 28, s'écartant, dans une mesure non négligeable, de celles retenues par l'expert de l'Office et présentant à l'évidence des erreurs de calcul.

Dans le délai imparti, l'expert a rendu un nouveau rapport à teneur duquel la valeur vénale des parcelles est fixée comme suit :

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 2'916'588 fr.
- parcelle n° xxxxxx : 191'829 fr. et feuillet n° xxxx n° 1, feuille 28 : 1'416'583 fr.
- parcelle n° xxxxxx : 3'935'000 fr.

Invités à se déterminer, l'Office et l'Etat de Genève, administration fiscale cantonale ont déclaré ne pas avoir d'observations à formuler.

Quant à M. W_____, il a demandé des précisions sur certains points de l'expertise.

EN DROIT

- 1.a. Conformément à l'art. 70 LPA, applicable par renvoi de l'art. 13 al. 5 LaLP, la Commission de céans joindra en une même procédure, sous cause A/1092/2007, les causes A/1092/2007, A/1094/2007 et A/1096/2007.
- 1.b. 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).

Les présentes demandes de nouvelle expertise ont été déposées en temps utile ainsi que dans les formes prescrites par la loi. Elles sont donc recevables.

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.

- 3a. 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).

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.

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 ; Bénédict Foëx, in SchKG II, ad art. 97 n° 2).

- 3.b. En l'espèce, il sied d'observer que l'estimation des deux experts, s'agissant de la valeur totale des quatre parcelles, sises respectivement rue Cxxxxxx 9-9bis et rue Cxxxxxx -étant relevé que la parcelle n° xxxxxx est la cage d'ascenseur de l'immeuble d'habitation sis sur la parcelle xxxxxx, toutes deux situées rue Cxxxxxx bis- est très proche. La valeur retenue par le premier expert est de 8'648'000 fr. et celle fixée par le second expert est de 8'460'000 fr., soit une différence de 2,2 %.

Des divergences apparaissent en revanche pour ce qui est de la valeur individuelle de chacune des parcelles.

Le second expert a retenu que les quatre parcelles formaient un tout. Il a procédé à l'évaluation de l'ensemble, puis a réparti la valeur totale sur les quatre immeubles, selon une clé de répartition (m2).

Interpellé à ce sujet par la Commission de céans, dit expert a toutefois relevé en page 3 de son second rapport : "*Néanmoins, dans la mesure où des valeurs distinctes sont souhaitées, il peut être admissible de les approcher à partir de la valeur d'ensemble à répartir en fonction des surfaces brutes de plancher actuelles. Compte tenu de ce qui précède, des différences peuvent ainsi être mises en évidence notamment selon les hypothèses de travail adoptées pour procéder à l'évaluation du bien immobilier*".

Le précité admet ainsi que le système de répartition du premier expert n'est pas critiquable.

Dans l'intérêt bien compris des parties, la Commission de céans retiendra en conséquence la valeur vénale des quatre parcelles la plus élevée, soit celle retenue par l'expert désigné par l'Office et arrêtera ainsi la valeur estimative à :

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 3'070'000 fr.

- parcelle n° xxxxxx : 148'000 fr. et feuillet n° xxxx n° 1, feuille 28 : 1'320'000 fr.

- parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 4'110'000 fr.

4. Le second expert a fixé ses honoraires à 7'000 fr. pour cette expertise. Ce montant paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires, qui inclut les frais, peut donc être approuvée.

Le montant versé par le débiteur étant supérieur à ladite note, il y a lieu d'inviter le Service financier du Palais de justice à restituer à ce dernier le solde de cette avance, soit 3'500 fr. (10'500 fr. - 7'000 fr.).

* * * * *

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

Préalablement :

Joint les causes A/1092/2007, A/1094/2007 et A/1096/2007 en une même procédure, sous cause A/1092/2007.

A la forme :

Déclare recevables les demandes de nouvelles expertises formées le 16 mars 2007 par M. W_____ dans le cadre de la poursuite en validation de séquestre n° 05 xxxx68 M.

Au fond :

1. Fixe la valeur d'estimation des parcelles à :
 - parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 3'070'000 fr.
 - parcelle n° xxxxxx : 148'000 fr. et feuillet n° xxxx n° 1, feuille 28 : 1'320'000 fr.
 - parcelle n° xxxxxx, feuille 28 : 4'110'000 fr.
2. Fixe à 7'000 fr. les frais de l'expertise effectuée par M. R_____ à la demande de M. W_____.
3. Invite le Service financier du Palais de justice à verser à M. R_____ la somme de 7'000 fr. et à restituer à M. W_____ la solde de l'avance de frais, soit 3'500 fr.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; Mme Florence CASTELLA et M. Denis MATHEY, juges assesseur(e)s.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
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