REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**A/3034/2020-CS** **DCSO/161/21**

# DECISION

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

# DU MARDI 27 AVRIL 2021

Demande de nouvelle expertise immobilière (art. 9 al. 2 ORFI) (A/3034/2020-CS) formée en date du 24 septembre 2020 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me G_____, avocat.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me G_____
  H_____ Sàrl
  _____
  _____ (GE).

- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**
  Service du contentieux
  Rue du Stand 26
  Case postale 3937
  1211 Genève 3.

- **B_____ AG**
  C_____
  Rue _____
  _____ (GE)

- **Office cantonal des poursuites**.

## EN FAIT

**A.** **a.** A_____ est propriétaire des biens immobiliers 1_____ et 2_____ de la commune de D_____. Il s'agit de parts de copropriété par étages de 79, respectivement 175 millièmes de l'immeuble de base n° 3_____, situé au chemin 4_____ à D_____ (GE).

La part de copropriété 1_____ confère un droit exclusif à l'usage d'un appartement de 135 $m^2$ au rez-de-chaussée (lot 5_____) et d'une cave de 25 $m^2$ (lot 9_____).

La part 2_____ confère un droit exclusif à l'usage d'un appartement de 133 $m^2$ au rez-de-chaussée (lot 7_____) et de 133 $m^2$ au 1er étage (lot 8_____) ainsi que d'une cave-buanderie de 133 $m^2$ au sous-sol (lot 9_____), lesquels forment l'unité 5 (10_____).

Dans les faits, les parts 1_____ et 2_____ ont été réunies de manière à constituer un seul logement.

Une servitude d'usage de jardin, une place de parking intérieure et deux boxes dans le garage commun complètent ces biens.

**b.** Les parts de copropriété 1_____ et 2_____ ont été saisies dans le cadre d'une poursuite n° 12_____ diligentée contre A_____ par l'Etat de Genève, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale, formant la série n° 13_____.

Le procès-verbal de saisie du 7 mars 2019 indique une estimation des biens précités de 1'414'000 fr. (1_____), respectivement 2'682'000 fr. (2_____).

**c.** La vente des immeubles ayant été requise, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a confié à E_____ SA le mandat d'en estimer la valeur de réalisation. Cette dernière (ci-après: le premier expert), après avoir recueilli les éléments d'appréciation nécessaires et visité les lieux en présence du représentant de la propriétaire, a rendu son rapport le 17 août 2020, accompagné notamment de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier. Elle y estime la valeur vénale de la part de copropriété 1_____ à 800'000 fr. et celle de la part 2_____ à 2'100'000 fr., soit une valeur vénale totale de 2'900'000 fr. pour un appartement PPE de dix pièces, loggia et usage de jardins.

Pour parvenir à ce résultat, le premier expert a d'abord déterminé la valeur intrinsèque des parts de copropriété en partant de la valeur intrinsèque de la parcelle 3_____ de la commune de D_____ dans sa globalité. Pour ce faire, il a estimé la valeur de remplacement des bâtiments édifiés sur la parcelle précitée à 6'819'500 fr. - sur la base d'un coût de reconstruction de 7'000'000 fr. (1'000 fr. au $m^3$), de la valeur des aménagements extérieurs de 216'400 fr. (100 fr. au $m^2$), des taxes et frais d'introduction de 360'800 fr. (5%), le tout sous déduction de 757'720 fr. correspondant à une vétusté de 10% -, puis estimé la valeur du terrain à 2'473'200 fr. (900 fr. au $m^2$), additionné ces deux montants pour parvenir à une

valeur intrinsèque globale de 9'292'700 fr. et réparti cette valeur par millième sur les parts à réaliser, soit 734'100 fr. pour la part 1_____ (79/1000) et 1'626'200 fr. pour la part 2_____ (175/1000).

Le premier expert a également déterminé la valeur intrinsèque par part de copropriété en fonction du volume "*selon cube SIA 116*", en se fondant sur une valeur au $m^3$ de 1'000 fr. pour la part 1_____ et de 1'100 fr. pour la part 2_____. Il a ainsi retenu une valeur intrinsèque de 678'100 fr. pour la part 11_____ et de 1'746'900 fr. pour la part 2_____, prenant en compte le volume des lots concernés (500 $m^3$ pour la part 11_____ et 1'200 $m^3$ pour la part 2_____), l'aménagement extérieur au prorata du $m^3$ construit (14'500 fr., respectivement 34'600 fr.), les taxes et frais d'introduction de 5%, le tout sous déduction d'un taux de vétusté de 5%, ajoutant ensuite la valeur du terrain au prorata du $m^3$ construit (164'900 fr., respectivement 395'700 fr.).

Il a enfin déterminé la valeur comparative d'objets similaires, retenant un montant de 3'230'000 fr. pour les lots 9_____, 5_____, 14_____, 7_____ et 8_____, correspondant à environ 6'800 fr. le mètre carré pour une surface pondérée d'environ 475 $m^2$.

Compte tenu de la nature de l'objet, qui pouvait être considéré pour un usage propre et non à des fins de rendement, le premier expert a estimé la valeur vénale aux montants mentionnés ci-dessus en se fondant sur "*l'analyse des critères se rapprochant des valeurs intrinsèques ainsi que par l'appréciation de la valeur comparative*".

Le premier expert a relevé qu'à sa connaissance, les lots bénéficiaient de places de parking souterraines mais qu'il ne lui avait pas été possible d'y accéder et de vérifier (expertise page 1 sous "divers").

**d.** Par courrier du 3 septembre 2020, reçu le 14 septembre 2020 par A_____, l'Office l'a informée que, faisant sienne l'évaluation de l'expert, il estimait à 800'000 fr. la part de propriété 1_____ et à 2'100'000 fr. la part 2_____.

**B.** **a.** Par lettre adressée le 24 septembre 2020 à la Chambre de surveillance, A_____ a sollicité une seconde expertise, considérant que les biens immobiliers avaient été largement sous-évalués, au regard du prix total de 4'000'000 fr. auquel elle les avait acquis en 2014. Ce prix incluait les servitudes d'usage personnel de trois (sic) boxes et d'une place de parc intérieure attachés aux lots PPE en question, dont l'expertise ne faisait pas mention. De plus, elle avait effectué des travaux à plus-values et l'immeuble était entretenu.

**b.** Par ordonnance du 1er octobre 2020, la Chambre de surveillance a, d'une part, imparti à A_____, un délai de dix jours pour s'acquitter en ses mains d'une avance de 3'800 fr. pour les frais d'expertise et, d'autre part, désigné F_____, architecte, en qualité d'expert et fixé les termes de sa mission.

L'avance requise a été versée en temps utile le 13 octobre 2020.

**c.** Le 5 février 2021, F_____ (ci-après: le second expert) a rendu son rapport d'expertise, accompagné de photographies et d'extraits cadastraux et fonciers. A l'instar du premier expert, le second a fondé son estimation sur les éléments objectifs nécessaires et une visite des lieux. Ses constatations relatives à l'emplacement de l'immeuble 3_____, au bâtiment d'habitation et aux parts de copropriété par étage 1_____ et 2_____ concordent avec celles du premier expert. Le second expert a toutefois considéré les lots concernés comme deux appartements distincts de trois, respectivement cinq pièces, à l'inverse du premier expert qui les a considérés comme un appartement de dix pièces.

Le second expert a procédé à l'estimation du bien en se fondant sur la "valeur PPE", déterminée sur la base du prix au mètre carré obtenu lors de transactions d'objets comparables situés à proximité, réduit de 15% en raison de la vétusté, calculée sur la valeur intrinsèque du bâtiment en considérant un prix au mètre cube de 900 fr. Il a pris en compte un prix au mètre carré de 9'200 fr. pour la parcelle 1_____ et de 9'500 fr. pour la parcelle 2_____, expliquant la différence de 300 fr. par le fait que le petit appartement (lot 5_____) ne bénéficiait que de deux orientations en façade, alors que le grand appartement (lots 7_____ et 8_____) jouissait de trois orientations, en particulier de l'orientation sud. La cave de 25 $m^2$ (lot 9_____) n'était pas prise en compte, dès lors qu'elle n'était accessible que depuis le couloir du sous-sol et un usage autre que du rangement n'était guère envisageable. La cave-buanderie de 133 $m^2$ (lot 14_____) était en revanche accessible par un escalier intérieur depuis le séjour de l'appartement et la moitié de cette surface pouvait être aménagée en locaux de travail ou de détente, comptabilisée à la moitié de la valeur des mètres carrés, soit 4'750 fr. au mètre carré. Pour les jardins, la surface était comptabilisée au dixième de la valeur des mètres carrés hors sol, soit 920 fr. ou 950 fr. le mètre carré, ce qui était proche des prix appliqués en zone villa.

Etant donné le type de bien immobilier considéré, seule la méthode basée sur l'évaluation d'une valeur PPE permettait d'obtenir un prix probable de vente. En effet, la valeur intrinsèque rendait l'estimation aléatoire, car elle faisait appel à la valeur de la parcelle, laquelle dépendait de l'indice d'utilisation du sol. Quant à la valeur de rendement, elle n'était pas pertinente pour un bien immobilier occupé par le propriétaire.

La valeur PPE arrondie de la parcelle 1_____ (lots 5_____ et 9_____) pouvait ainsi être estimée à 1'310'000 fr., compte tenu de l'appartement de trois pièces de 133 $m^2$ et d'1/10 de jardin, soit 17 $m^2$, d'une valeur totale de 1'380'000 fr. ([133 $m^2$ + 17 $m^2$] x 9'200 fr.), réduite d'environ 70'000 fr. en raison de la vétusté "*cube SIA 116*", calculée selon la formule suivante: {(25 x 2.65) + [135 x (2.83 + 0.5)]} x 900 fr. x 0.15.

La valeur PPE arrondie de la parcelle 2_____ (lots 14_____, 7_____ et 8_____) pouvait quant à elle être estimée à 3'270'000 fr., compte tenu de l'appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de 135 $m^2$, d'1/10 de jardin, soit

61 $m^2$, de l'appartement de trois pièces au premier étage de 133 $m^2$ et de la cave au sous-sol de 33 $m^2$ (soit 133 $m^2$ x ½ x ½), d'une valeur totale de 3'440'000 fr. ([135 $m^2$ + 61 $m^2$ + 133 $m^2$ + 33 $m^2$] x 9'500 fr.), réduite d'environ 167'000 fr. en raison de la vétusté "*cube SIA 116*", calculée selon la formule suivante: {133 x [2.65 + (2.83 x 2) + 1]} x 900 fr. x 0.15.

Le second expert a encore retenu une valeur de 20'000 fr. pour la place de parc dans le garage commun au sous-sol et de 25'000 fr. pour chacun des deux boxes situés dans ce même garage.

Il a accompagné son rapport d'une facture de frais et honoraires de 3'600 fr. TTC.

**d.** Le rapport du second expert a été communiqué le 10 février 2021 aux parties et un délai au 26 février 2021 leur a été imparti pour se déterminer.

**e.** B_____ a indiqué par courrier du 15 février 2021 qu'elle n'avait pas d'observations à formuler et s'en rapportait à justice.

**f.** Par courrier du 26 février 2021, A_____ a relevé qu'elle avait été particulièrement fondée à requérir une nouvelle expertise au vu du résultat de cette dernière. La première expertise était sérieusement erronée et n'était pas réaliste, ni représentative de la valeur des biens sur le marché, puisqu'elle retenait une valeur vénale largement inférieure à leur prix d'achat et ne prenait pas en considération l'existence de deux boxes fermés dans le garage commun, ni d'une place de parc ouverte dans ce même garage. Il convenait ainsi d'arrêter la valeur de son ensemble immobilier sur la base de la seconde expertise, soit à 4'650'000 fr. (4'580'000 fr. pour les lots et 70'000 fr. pour les places de parking).

Au vu de la différence extrêmement importante de valorisation de son ensemble immobilier entre les deux expertises et du bien-fondé de son action, A_____ a également conclu à ce que la créancière soit condamnée à lui verser des dépens, fixés à 3'123 fr. 30 (7h15 d'activité de son conseil au tarif horaire de 400 fr. + 7.7% TVA), et à lui rembourser l'avance de frais de 3'800 fr.

**g.** La cause a été gardée à juger le 17 mars 2021.

## 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 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1; 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2; 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2).

**1.2** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'expert 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 vendre aux enchères ne révèle rien quant au produit effectivement réalisable lors 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 (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1).

La loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale. En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire. Une autre méthode reconnue et répandue pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; DCSO/450/2020 du 19 novembre 2020 consid. 3.1).

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, la Cour de céans constate que 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 des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et pris de nombreuses photographies, annexées à leurs rapports respectifs.

Contrairement à ce que soutient la poursuivie, l'on ne saurait voir un manquement de la part du premier expert dans le fait qu'il n'a pas estimé la valeur des places de parking, dans la mesure où il a précisé dans son rapport qu'il n'avait pas pu accéder au garage souterrain et vérifier l'existence de celles-ci lors de sa visite, laquelle a eu lieu en présence du représentant de la poursuivie et non de la propriétaire elle-même.

La différence substantielle entre les deux estimations tient principalement à la méthode utilisée par chacun des experts. Le premier a en effet pondéré la valeur intrinsèque et la valeur comparative pour aboutir à la valeur vénale et le second s'est uniquement fondé sur la valeur comparative ("valeur PPE"), soit sur la méthode hédoniste, considérant que la valeur intrinsèque était trop aléatoire du fait qu'elle faisait appel à la valeur de la parcelle, laquelle dépendait de l'indice d'utilisation du sol.

Dans la mesure où la jurisprudence reconnaît la méthode hédoniste comme étant appropriée pour estimer la valeur des appartements occupés par leur propriétaire et où le premier expert n'explique pas pour quelle raison il se justifierait de s'écarter de la seule valeur comparative en la pondérant avec la valeur intrinsèque, la Cour retiendra l'application de la méthode hédoniste, laquelle a été utilisée – au moins partiellement – par les deux experts. Le montant obtenu au moyen de cette méthode apparaît en outre plus réaliste, au vu du prix auquel la poursuivie a acquis les biens concernés en 2014, étant relevé que le prix de l'immobilier en Suisse tend à évoluer à la hausse.

Les experts ont toutefois retenu un prix au mètre carré très différent, à savoir 6'800 fr. pour le premier et 9'200 fr., respectivement 9'500 fr. pour le second, sans expliquer de quelle manière ils sont parvenus au montant de base. Le second expert explique en revanche la différence de 300 fr. entre les deux biens par l'exposition de ceux-ci, l'un bénéficiant de deux orientations et l'autre de trois, dont l'orientation sud. Dans la mesure où aucun élément ne permet de privilégier une expertise plutôt qu'une autre, il convient d'effectuer une moyenne entre les montants retenus par les deux experts. Le prix au mètre carré sera donc retenu à hauteur de 8'000 fr. ([6'800 fr. + 9'200 fr.] ÷ 2) pour la part de copropriété 1_____ et de 8'150 fr. ([6'800 fr. + 9'500 fr.] ÷ 2) pour la part 2_____, étant précisé qu'une différence de prix entre les deux biens concernés apparaît justifiée au regard des explications fournies par le second expert.

Le montant des mètres carrés diffère également d'une expertise à l'autre. Le premier expert a en effet retenu "environ 475 $m^2$" pour l'ensemble des deux biens et le second a retenu 150 $m^2$ pour la part de copropriété 1_____ (133 $m^2$ d'appartement et 17 $m^2$ de jardin, la cave n'ayant pas été comptabilisée faute de pouvoir accueillir autre chose que du rangement) et 362 $m^2$ pour la part 2_____ (135 $m^2$ d'appartement au rez-de-chaussée + 133 $m^2$ d'appartement au 1er étage + 61 $m^2$ de jardin + 33 $m^2$ habitables sur les 133 $m^2$ de cave-buanderie), soit 512 $m^2$ au total. Le premier expert n'explique pas comment il est parvenu au montant de 475 $m^2$, qu'il dit approximatif ("environ"), et ne précise en particulier pas ce que ces mètres carrés comprennent. La Cour se fondera donc sur les montants retenus par le second expert, qui a quant à lui expliqué de manière détaillée et cohérente de quelle façon il avait comptabilisé chaque élément, notamment le jardin et la cave-buanderie. Il a toutefois interverti la surface des lots 5_____ et 7_____, ce qu'il convient de corriger. La Cour retiendra ainsi une surface de 152 $m^2$ pour la part de copropriété 1_____ (135 $m^2$ d'appartement et 17 $m^2$ jardin) et de 360 $m^2$ pour la part 2_____ (2 x 133 $m^2$ d'appartement, 61 $m^2$ de jardin et 33 $m^2$ de cave habitable).

La valeur de la part de copropriété 1_____ s'élève donc à 1'216'000 fr. (152 $m^2$ x 8'000 fr.) et celle de la part 2_____ à 2'934'000 fr. (360 $m^2$ x 8'150 fr.), montants desquels il convient encore de déduire la vétusté.

A cet égard, les experts ont également retenu un taux différent. Le premier, qui n'a pas déduit la vétusté sur la valeur comparative, a pris en compte un taux de 10% lors du calcul de la valeur intrinsèque du bâtiment et de 5% lors de celui de la valeur intrinsèque des parts de copropriété. Le second a quant à lui retenu une vétusté de 15%, estimée uniquement sur la valeur intrinsèque du bâtiment. Dans la mesure où il n'existe aucune raison de privilégier l'un ou l'autre de ces montants, un taux de vétusté moyen de 10% sera retenu.

La vétusté a été calculée par le second expert en suivant une formule précise, à côté de laquelle figure la mention "*cube SIA 116*". Dès lors que le premier expert a calculé la valeur intrinsèque des parts de copropriété également "*selon cube SIA 116*", il convient de reprendre la formule y relative, détaillée dans la seconde expertise, en l'adaptant pour tenir compte du taux de 10%. Il convient également de l'adapter s'agissant du prix au mètre cube, retenu à hauteur de 900 fr. par le second expert et de 1'000 fr., respectivement 1'100 fr. par le premier. Dans la mesure où aucun des experts n'explique d'où proviennent ces montants et où rien ne permet de retenir une valeur plutôt qu'une autre, le montant moyen de 1'000 fr. sera retenu. La vétusté de la part 1_____ peut ainsi être arrêtée au montant arrondi de 52'000 fr., calculé de la manière suivante: {(25 x 2.65) + [135 x (2.83 + 0.5)]} x 1'000 fr. x 0.10. Celle de la part 2_____ peut quant à elle être arrêtée au montant arrondi de 124'000 fr., calculé selon la formule {133 x [2.65 + (2.83 x 2) + 1]} x 1'000 fr. x 0.10.

Partant, la valeur de la part de copropriété 11_____ sera fixée à 1'164'000 fr. (1'216'000 fr. – 52'000 fr.) et celle de la part 2_____ à 2'810'000 fr. (2'934'000 fr. -124'000 fr.).

Les places de parking qui en dépendent n'ont pas été estimées par le premier expert, faute d'y avoir eu accès lors de sa visite, et ont été évaluées par le second expert à 20'000 fr. s'agissant de la place de parc et 25'000 fr. s'agissant de chacun des deux boxes dans le garage commun. Ces montants semblent appropriés et il n'existe aucune raison de les remettre en cause, de sorte qu'ils seront retenus par la Cour.

**3.** Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'600 fr. TTC, montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 5 février 2021 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice et non par la créancière, son coût restera à la charge de la requérante (art. 9 al. 2 ORFI). Il ne sera dès lors pas donné suite à sa conclusion tendant à en faire supporter le coût par la créancière. Le montant de l'expertise sera compensé avec l'avance de 3'800 fr. déjà versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 200 fr. sera restitué à la requérante.

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), de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux conclusions de la requérante sur ce point.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la demande de nouvelle expertise des parts de copropriété 1_____ et 2_____ de la commune de D_____, formée le 24 septembre 2020 par A_____ dans la série n° 13_____.

**Au fond :**

Fixe à 1'164'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété 1_____ (lots 9_____ et 5_____) de la commune de D_____.

Fixe à 2'810'000 fr. la valeur d'estimation de la part de copropriété 2_____ (lots 14_____, 7_____ et 8_____) de la commune de D_____.

Fixe à 20'000 fr. la valeur d'estimation de la place de parc dans le garage commun au sous-sol de l'immeuble 3_____ de la commune de D_____.

Fixe à 25'000 fr. la valeur d'estimation de chacun des deux boxes situés dans le garage commun au sous-sol de l'immeuble 3_____ de la commune de D_____.

Fixe à 3'600 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A_____ et les compense avec l'avance déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le solde en 200 fr.

**Siégeant :**

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Monsieur Jean REYMOND, juges ; Madame Christel HENZELIN, greffière.

| Le président : | La greffière : |
|---|---|
| Patrick CHENAUX | Christel HENZELIN |

*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.*