



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3483/2019-CS

DCSO/451/20

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 19 NOVEMBRE 2020

Requêtes en seconde expertise (A/3483/2019-CS) formées en date du 18 septembre 2019 par **A_____ SA** en personne, en date du 26 septembre 2019 par **B_____ LTD**, comparant par Me Thomas BEGUIN, et en date du 1^{er} octobre 2019 par **C_____** en personne.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du **1er décembre 2020**
à :

- **B_____ LTD**
c/o Me Thomas BEGUIN
BRH Partners LLC
Avenue de Miremont 12
1206 Genève.

- **C_____**

_____.

- **A_____ SA**

_____.

- **ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**

Service juridique
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **D_____ SA**

_____.

- **E_____ SA**

_____.

- **F_____ SA**

_____.

- **G_____ SA**

_____.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A.** **a.** C_____ est propriétaire des parts de propriété par étage feuillets 1_____-23 (185/1'000èmes), 1_____-2 (9/1'000èmes), 1_____-3 (10/1'000èmes) et 1_____-4 (10/1'000èmes) de la commune de H_____, représentant respectivement un logement constitué d'un appartement avec terrasse, balcon et cave, ainsi que trois garages, dans un immeuble d'habitation situé 2_____ à I_____ (GE).
- b.** Ce bien est grevé de quatre cédules hypothécaires, en premier rang de 700'000 fr., en second rang de 600'000 fr., en troisième rang de 900'000 fr. et en quatrième rang de 400'000 fr., toutes quatre nanties auprès de A_____ SA, aux fins de garantir un emprunt hypothécaire souscrit par C_____.
- c.** Ce dernier fait l'objet de trois poursuites émanant de l'ETAT DE GENEVE (n° 15_____, pour 57'075 fr. 80; n° 3_____ pour 58'899 fr. 60 et n° 4_____ pour 22'781 fr. 75) et une poursuite de B_____ LTD (n° 5_____ pour 5'145'526 fr. 25; en validation du séquestre n° 5_____).
- d.** L'ETAT DE GENEVE et B_____ LTD ayant requis leur continuation, respectivement, les 14 novembre 2017 et 4 juin 2018, ces poursuites ont été réunies dans la série n° 6_____.
- e.** Le procès-verbal de saisie du 3 octobre 2018 a ordonné la saisie du bien immobilier du débiteur au profit des quatre poursuites participant à la série. L'Office y mentionnait une estimation fiscale de 3'500'000 fr. pour le terrain et le bâtiment, obtenue auprès de l'administration fiscale suite à une demande du 26 mars 2017.
- f.** B_____ LTD a requis la réalisation de ce bien le 15 janvier 2019.
- g.** Deux autres séries de poursuites ont rejoint les opérations de réalisation, la série n° 7_____ comportant un créancier poursuivant, F_____ SA (poursuite n° 16_____), et la série n° 8_____ réunissant les créanciers ETAT DE GENEVE (poursuite n° 9_____), G_____ SA (poursuite n° 10_____), D_____ SA (poursuite n° 11_____) et E_____ SA (poursuite n° 12_____).
- h.** Par ailleurs, A_____ SA a requis la poursuite en réalisation de gage à l'encontre de C_____ pour un montant de 2'195'300 fr. (poursuite n° 13_____), puis la réalisation.
- i.** Dans le cadre des opérations de saisie et de réalisation visant l'ensemble des poursuites ci-dessus, l'Office a mandaté J_____, expert immobilier, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.
- j.** Dans son rapport daté du 2 septembre 2019 (ci-après expertise 1), accompagné de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, J_____ (ci-après : le premier expert) a estimé la part de copropriété comprenant l'appartement et la

cave à 1'720'000 fr. et les trois autres parts comprenant chacune un garage à 90'000 fr. l'unité, soit au total 1'990'000 fr.

Après avoir procédé à une visite de l'appartement de six pièces et demie ainsi que de ses accessoires, il a retenu que l'objet se situait en zone 4B protégée (rurale), en bordure du village prisé de I_____, soit à proximité des services, commerces et transports publics se trouvant au centre de la localité. Le lac, le N_____ et le siège du K_____ étaient également proches. L'aéroport, la gare et l'entrée la plus proche d'une autoroute se situaient dans un rayon de 7-10 kilomètres. L'appartement était un duplex en combles, avec terrasse et balcons d'une superficie de 152 m² qui disposait d'une vue dégagée sur le lac et ne subissait que des nuisances sonores faibles à moyennes en raison de la route 14_____ qui passait à 70 mètres. Il était constitué d'un hall, d'un séjour avec cheminée donnant sur une terrasse avec vue sur le lac, d'une cuisine semi-ouverte aménagée et équipée, d'un WC visiteurs, d'un bureau, de deux chambres dont une avec balcon, d'une salle de bain avec WC et, à l'étage d'une chambre avec dressing, salle de bain, balcon et vue sur le lac. L'appartement était d'une qualité moyenne à bonne. Un rafraîchissement des sanitaires était à prévoir. Les équipements étaient nombreux et en bon état, mais moyennement entretenus. Le chauffage s'effectuait par le sol. La porte palière était blindée. Les fenêtres étaient équipées de stores électriques. Les matériaux étaient plutôt de bonne tenue, avec du bois et du métal pour les cadres et fenêtres notamment, ainsi que du carrelage et du parquet pour les sols. L'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement avait été construit en 1990, était de bonne qualité et n'avait pas fait l'objet de rénovations importantes depuis lors, mais avait été bien entretenu. Les aménagements extérieurs, arborés, étaient de bonne qualité et également bien entretenus. L'expert n'a pas examiné la toiture, ni les parties cachées. Vu l'époque de construction, un diagnostic "substances dangereuses" pouvait être nécessaire. L'enveloppe thermique était conforme et en bon état. Les fondations, la structure porteuse et les murs étaient en béton armé et maçonnerie, les cloisons en terre cuite, le tout ayant subi un vieillissement normal et se trouvant en excellent état d'entretien. Le bâtiment présentait des caractéristiques originales avec un patio intérieur et une verrière. Un jardin privatif était rattaché à l'immeuble.

Dans son évaluation, le premier expert a d'abord déterminé la *valeur intrinsèque* des parts de copropriété en partant de la valeur intrinsèque de la parcelle 1_____ de la commune de I_____ dans sa globalité : 1°) en estimant la valeur de remplacement des deux bâtiments édifiés sur la parcelle 1_____ de la commune de I_____ à 7'111'940 fr., sur la base d'un coût de reconstruction de 7'865'000 fr. (1'300 fr. au m³, valeur dont l'expert n'explique pas l'origine), de la valeur des aménagements extérieurs de 103'560 fr. (102 fr. au m², valeur dont l'expert n'explique pas non plus l'origine), des taxes et frais d'introduction de 398'430 fr., le tout sous déduction d'une réduction de 15 % pour vétusté de 1'255'050 fr.; 2°) en estimant la valeur du terrain à 2'363'400 fr., sur la base de la moyenne entre

une estimation selon le prix du marché à 1'700 fr. le m² (valeur dont l'expert n'explique pas non plus l'origine) et une estimation forfaitaire à 30 % de la valeur de remplacement sans vétusté; 3°) en additionnant la valeur de remplacement des bâtiments à la valeur du terrain, pour parvenir à une valeur intrinsèque de 9'475'340 fr.; 4°) en répartissant cette valeur sur les parts à réaliser par millièmes, soit 1'752'940 fr. pour la part 1_____-23, 85'280 fr. pour la part 1_____-2, 94'750 fr. pour chacune les parts 1_____-3 et 1_____-4.

Le premier expert a également déterminé la *valeur intrinsèque* par part de copropriété *en fonction du volume selon la norme "cube" SIA 116*, en se fondant sur une valeur du m³ de 1'400 fr. pour l'appartement et de 1'100 fr. pour les garages, puis en appliquant au produit ainsi obtenu des coefficients prédéterminés pour les aménagements externes, les taxes et frais d'introduction, ainsi que le terrain. Il est ainsi parvenu à une valeur de 1'650'760 fr. pour l'appartement et de 85'766 fr. pour chaque garage. Il n'explique pas d'où proviennent les valeurs de 1'400 fr. et 1'100 fr. le m³.

Il a enfin déterminé la *valeur de rendement* des parts de copropriété en partant de la valeur locative annuelle admise, soit 78'000 fr., sous déduction des charges admises de 15 %, puis une capitalisation à 4 % brute et à 3.5 % nette (compte tenu d'un taux hypothécaire de 1,5 %), pour finalement retenir la moyenne de ces deux capitalisations, soit 1'922'150 fr. pour les quatre parts de copropriété.

Sur la base de ces différents résultats, le premier expert a estimé la valeur vénale aux montants mentionnés ci-dessus en retenant la valeur intrinsèque en % comme étant la valeur la plus proche de celle du marché compte tenu de bonnes perspectives à la location, d'excellentes perspectives à la vente et une amélioration des possibilités de vente ou de location avec des rénovations. En outre, le marché était porteur pour de tels objets, permettant des prix du marché 15 à 20 % plus élevés que la valeur vénale ainsi déterminée.

k. L'Office a communiqué par plis recommandés du 13 septembre 2019 les conclusions de ce rapport d'expertise à tous les créanciers des poursuites susmentionnées et au débiteur, en précisant qu'il retenait ces valeurs d'estimation.

B. a. Par courrier expédié le 26 septembre 2019, B_____ LTD a demandé que la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance) ordonne une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI. Elle s'étonnait que l'expert parvienne à des valeurs sensiblement inférieures aux créances garanties par gage et à l'estimation fiscale. Elle demandait par ailleurs que l'Office retienne dans son estimation la plus-value de 15 à 20 % par rapport à la valeur vénale que le marché permet d'espérer à la vente selon l'expert.

b. C_____ a également requis une nouvelle expertise par courrier expédié à la Chambre de surveillance le 1^{er} octobre 2019.

Il y joignait un résumé d'offres d'achat établi par le courtier L_____ SA qui mentionnait une mise à prix de 3'100'000 fr. et des offres à 2'650'000 fr. et 2'400'000 fr.; le courtier recommandait d'accepter la première offre en raison d'un marché à la baisse en raison des constructions en cours dans ce secteur immobilier.

c. A_____ SA a aussi requis une nouvelle estimation par courrier expédié le 18 septembre 2019.

d. Par ordonnance du 1^{er} novembre 2019, la Chambre de surveillance a impartit aux trois requérants en nouvelle expertise, sous peine d'irrecevabilité de leurs requêtes, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise, de 2'000 fr. chacun, et désigné M_____, architecte, en qualité d'expert pour estimer la valeur des parts de copropriété à réaliser.

e. L'avance de frais requise a été payée dans le délai impartit par A_____ SA et B_____ LTD. C_____ a déclaré ne pas avoir les moyens de la verser.

f. Le 28 février 2020, M_____ (ci-après second expert) a déposé son rapport d'expertise (ci-après expertise 2), daté du même jour, à la Chambre de surveillance. Celui-ci a été adressé aux requérants le 6 mars 2020.

Les données foncières, légales et physiques sur lesquelles il fonde son appréciation sont similaires à celles retenues par le premier expert. Son rapport est accompagné de photographies, d'extraits cadastraux et fonciers ainsi que de plans. La description de l'objet est très similaire à celle du premier expert. Il parvient à des conclusions équivalentes en termes de nuisances sonores, tout en les quantifiant plus précisément après avoir mesuré en dB l'exposition au bruit de l'objet. Il souligne par ailleurs la hauteur moyenne des pièces relativement élevée, à 2 m 75, et leurs dimensions confortables. Il note également la position dominante de la parcelle ce qui permet le maintien d'une vue dégagée – qualifiée d'exceptionnelle – malgré des projets de constructions en contrebas.

Le second expert procède à l'estimation du bien exclusivement sur la base du prix au m² "admis" de 14'000 fr., réduit de 15 % en raison de la vétusté, parvenant à une valeur des différentes parts de copropriété de 2'830'000 fr. pour l'appartement et la cave. Il considère en effet que la valeur intrinsèque rend l'estimation aléatoire, car elle fait appel à la valeur de la parcelle, laquelle dépend de l'indice d'utilisation du sol. Quant à la valeur de rendement, elle n'est pas pertinente pour un bien immobilier qui est occupé par le propriétaire.

Pour les garages, le second expert retient une valeur de 45'000 fr. sans aucune explication.

Pour l'ensemble des quatre objets, il parvient ainsi à un "prix probable de vente" de 2'965'000 fr.

g. Le deuxième expert a accompagné son rapport de sa facture de frais et honoraires de 3'800 fr. TTC.

h. Dans ses déterminations du 16 avril 2020, B_____ LTD a conclu à ce que la Chambre de surveillance arrête la valeur des parts à leur évaluation la plus haute, à savoir à 2'830'000 fr. pour l'appartement et la cave selon l'expertise 2 et 90'000 fr. par garage selon l'expertise 1.

i. Par courrier du 30 mars 2020, l'Office a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler sur la seconde expertise.

j. De leurs côtés, le débiteur et la créancière-gagiste ont renoncé à se déterminer par écrit.

k. Par avis du 9 avril 2020, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger à compter du 19 mai 2020.

EN DROIT

1. En vertu des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers dans le cadre des opérations de saisie. Il renouvelle si nécessaire l'estimation dans le cadre des opérations de réalisation, à l'issue de l'épuration des charges (art. 140 al. 3 LP, art. 44 ORFI). En cas de poursuite en réalisation de gage, l'estimation de l'immeuble engagé a lieu suite à la réquisition de vente, ce mode particulier de poursuite ne comportant pas d'opérations de saisie (art. 155 al 1 LP qui renvoie à l'art. 91 al. 1 LP et art. 99 al. 1 ORFI qui renvoie à l'art. 9 al. 1 ORFI). Dans tous ces cas, l'Office peut s'adjoindre un ou des experts pour procéder à l'estimation (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 29 ad art. 97 LP et n° 174 ad art. 140 LP; FOËX, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 17 ad art. 155 LP).
2. **2.1** Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier, par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert. Le droit à une deuxième évaluation par un expert vaut également pour l'estimation révisée après l'épuration des charges au sens de l'art. 140 al. 3 LP (GILLIERON, *op. cit.*, n° 17 ad art. 155 LP).
- 2.2** En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat de l'expertise réalisée par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi, la créancière-gagiste et B_____ LTD, ont requis de la Chambre de surveillance, dans les délai et forme prescrits par la loi, qu'une nouvelle estimation soit effectuée par un second expert. Les deux derniers ont en outre payé en temps utile l'avance de frais fixée par ordonnance du 21 janvier 2019.

Les demandes de nouvelle expertise de la créancière-gagiste et B_____ SA sont ainsi recevables. Celle du débiteur est irrecevable faute de paiement de l'avance de frais.

- 3. 3.1** Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable également à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 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 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 ces enchères; elle donne tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de l'offre défendable; elle sert également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré (art. 143b al. 1 LP). 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. Un calcul fondé sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque apparaît plus approprié pour un immeuble de rente composé de logements et de commerces mis en location; la méthode dite "hédoniste", fondée sur un faisceau de paramètres tirés de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, est plus adaptée à des appartements ou des maisons individuelles occupés par le propriétaire; selon la jurisprudence, il n'est toutefois pas arbitraire d'utiliser la première méthode pour une maison individuelle (ATF 134 III 42 consid. 4; ATF 120 III 79 consid. 3 = JdT 1996 II 1999; arrêts du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018, 5A_450/2008 et 5A_451/2008 du 18 septembre 2008, consid. 3.1; GILLIÉRON, *op. cit.*, n° 16 ad art. 97 LP; FOËX, in SchKG I, éd. 2010, n° 2 ad art. 97 LP).

La valeur fiscale et le montant des engagements hypothécaires ne sont pas des critères d'estimation de la valeur vénale au sens des articles 97, 140, 155 LP, 9 et 99 ORFI (ZOPFI, Commentaire ORFI, 2012, n° 4 et 9 ad art. 9 ORFI).

Il n'est pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts. L'autorité de surveillance peut procéder à une moyenne (ATF 120 III 79 consid. 2b = JdT 1996 II 1999; arrêt du Tribunal fédéral 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; ZOPFI, *op. cit.*, n° 10 ad art. 9 ORFI).

Si l'autorité de surveillance entend s'écarter d'une expertise, elle doit motiver sa position (ATF 120 III 79, consid. 2c = JdT 1996 II 1999).

3.2 En l'espèce, la Chambre de céans constate que les deux rapports ont été établis par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Ils comportent tous les deux une présentation détaillée du bien immobilier, de ses caractéristiques et de sa situation

géographique, sur laquelle les experts partagent une opinion similaire. Les deux experts ont effectué une visite des lieux et annexé des photographies à leur rapport.

Aucun des deux experts n'a fait état de transactions récentes ayant porté sur des objets similaires situés dans le même secteur urbain et ils ont tous deux tenu compte de critères appropriés.

Les divergences entre les deux estimations résident dans l'utilisation de deux méthodes différentes, toutes deux admises par la jurisprudence, mais conduisant à des résultats substantiellement différents. Le premier expert a eu recours à la méthode fondée sur la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque, laquelle est reconnue et à laquelle il est fréquemment recouru. Il s'agit d'une valeur technique qui ne répond pas aux seules règles du marché. Elle peut donc être éloignée du prix de vente probable ou réel, surtout pour des biens qui seront occupés par le propriétaire, marché qui n'est pas uniquement guidé par des critères techniques, comme pour des immeubles de rente, mais également par des considérations plus subjectives, voire affectives. Le premier expert admet d'ailleurs qu'un prix supérieur à son estimation de 15 à 20 % pourrait être obtenu en cas de vente. L'expertise 2, fondée sur la méthode "hédoniste", fait appel au seul prix du marché et intègre des critères plus subjectifs. Quand bien même le deuxième expert n'explique pas comment il parvient au prix de 14'000 fr. le m² utilisé dans son estimation, la conclusion de son rapport est plus proche du prix des offres présentées au débiteur par son courtier que celle du premier expert, sensiblement plus basse. De même, les conclusions de l'expertise 2 sont plus en phase avec l'engagement hypothécaire du bien, ce qui, sans être un élément déterminant, représente un indice de la valeur attribuée par la banque à ce bien immobilier.

La différence substantielle entre les deux expertises s'explique sans doute par le fait que l'objet en question se situe dans une zone prestigieuse, qu'il est particulièrement bien situé par rapport aux infrastructures et dispose de plusieurs atouts, notamment une vue exceptionnelle. Dans un tel contexte une estimation reposant sur des données purement techniques telles que la valeur de rendement ou intrinsèque, ne peut que s'écarter fortement du prix atteint sur le marché.

Compte tenu de ces divers éléments et du fait que le but de l'estimation en vue de la réalisation est de retenir, non pas le prix le plus élevé, mais celui qui permet d'articuler une offre de départ, la Chambre écartera l'estimation du premier expert en fr. 1'990'000 qui est résolument trop basse. Elle écartera également le prix souhaité par le débiteur de 3'100'000 fr. et l'estimation de l'expertise 2 de 2'965'000 fr. qui, en atteignant la barre des trois millions de francs sortent de la marge que des acheteurs potentiels s'étaient fixée pour acquérir ce bien au vu des offres proposées au débiteur en 2019. Une moyenne entre les deux expertises conduirait à une estimation trop basse, alors que l'expertise 2 est plus adéquate que l'expertise 1, ainsi que cela a été retenu plus haut. En fin de compte, la valeur

globale d'estimation sera arrêtée au niveau de l'offre la plus élevée proposée au débiteur par un acheteur en 2019, soit 2'650'000 fr., qui se situe à un terme adéquat entre les conclusions des deux expertises.

Ce montant sera réparti sur les quatre parts de copropriété en conservant la valeur de 90'000 fr. attribuée aux garages par le premier expert, qui est motivée, au contraire de celle du second expert qui n'explique pas comment il parvient à une valeur de 45'000 fr. Pour des éléments du bâtiment purement logistiques une estimation fondée sur la valeur de rendement et la valeur intrinsèque est d'ailleurs certainement plus pertinente qu'une évaluation "hédoniste". Le solde du montant sera dévolu au logement et à la cave.

3.3 En conclusion, la Chambre de surveillance estimera les parts de copropriété du débiteur en arrêtant un prix global de 2'650'000 fr., réparti à raison de 90'000 fr. pour chacun des trois garages (feuillet 1____-2, 1____-3 et 1____-4) et de 2'380'000 fr. pour l'appartement et la cave (feuillet 1____-23).

4. Le second expert a arrêté ses honoraires à 3'800 fr., montant qui paraît conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 2 mars 2020 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par un créancier et le créancière-gagiste, son coût sera mis à leur charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensée avec l'avance de 4'000 fr. déjà versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 200 fr. sera restitué aux requérants à raison de 100 fr. chacun.

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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables les requêtes de nouvelles expertises des parts de propriété par étage feuillets n° 1____-23, 1____-2, 1____-3, 1____-4 de la commune de H____, formées les 18 et 26 septembre 2019 par B____ LTD dans le cadre de la poursuite en validation de séquestre n° 5____, partie prenante à la série n° 6____, et par A____ SA dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 13____.

Déclare irrecevable la requête de nouvelle expertise de C____ formée le 1^{er} octobre 2019.

Au fond :

Fixe à 2'380'000 fr. la valeur d'estimation de la part 1____-23 et à 90'000 fr. la valeur d'estimation de chacune des parts 1____-2, 1____-3 et 1____-4.

Fixe à 3'800 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par M____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A____ SA et B____ LTD à raison d'une moitié chacune 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____ SA et B____ LTD le solde en 200 fr. à raison d'une moitié chacune.

Siégeant :

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

La présidente :

Verena PEDRAZZINI-RIZZI

La greffière :

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.