



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3996/2025-CS

DCSO/551/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 AOÛT 2026

Plainte 17 LP (A/3996/2025-CS) formée en date du 13 novembre 2025 par A_____,
représenté par Me Olivier CRAMER, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **6 août 2026** à :

- **A**_____
c/o Me CRAMER Olivier
Cramer Avocats
Place du Bourg-de-Four 24
Case postale 3171
1211 Genève 3.
- **B**_____
c/o Me BERGER Alain
BRS Berger Recordon & de Saugy
Boulevard des Philosophes 9
Case postale
1211 Genève 4.
- **C**_____
_____, _____ [VD].
- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. **a.** A_____ et B_____ sont copropriétaires des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de D_____ [GE], qui constituent le Domaine de E_____.

b. Ces deux parcelles font l'objet des poursuites en réalisation de gage engagées par [la banque] C_____ le 11 mars 2024, l'une dirigée contre A_____ (poursuite n° 3_____), l'autre contre B_____ (n° 4_____).

b. Le 13 mars 2025, la créancière poursuivante a déposé des réquisitions de vente dans ces deux poursuites.

c. Le 5 juin 2025, l'Office a chargé l'architecte F_____, G_____ Sàrl, de procéder à l'estimation de ces parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ commune de D_____.

L'expert a établi son rapport d'expertise le 28 octobre 2025, après avoir consulté les registres officiels, visité les lieux le 20 août 2025 et pris de nombreuses photographies. Après avoir effectué une description détaillée des deux parcelles et des bâtiments qui y sont érigés et exposé les éléments et critères pris en considération, l'expert a estimé la valeur de la parcelle n° 1_____ à 1'640'000 fr., celle de la parcelle n° 2_____ à 2'045'000 fr., ainsi que la valeur des deux parcelles, admises comme un ensemble, à 3'700'000 fr.

d. Par courrier du 30 octobre 2025, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a informé A_____ qu'il retenait les valeurs d'estimation de 1'640'000 fr. pour la parcelle n° 1_____ et 2'045'000 fr. pour la parcelle n° 2_____ sur la base du rapport établi par l'expert qu'il avait mandaté.

B. **a.** Par acte déposé à la Chambre de surveillance le 13 novembre 2025, A_____ forme une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'Office du 30 octobre 2025, qu'elle a reçue le 3 novembre 2025. Elle conclut à l'annulation de cette décision et à ce qu'une nouvelle première estimation du Domaine de E_____, respectivement de l'ensemble composé des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, commune de D_____ soit ordonnée, à ce qu'un ou plusieurs experts indépendants soient désignés à cette fin, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée à l'Office pour nouvelle décision. Elle a formé, plus subsidiairement encore, une requête de nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, concluant à ce qu'une nouvelle estimation soit ordonnée en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Elle remet en cause l'expertise effectuée par l'expert mandaté par l'Office, se prévalant d'autres expertises effectuées en vue de déterminer la valeur du Domaine de E_____, soit l'expertise judiciaire ordonnée dans le cadre de la procédure matrimoniale et confiée à l'architecte H_____, qui a estimé la valeur vénale du Domaine de E_____ à 7'880'000 fr. dans son rapport du 3 janvier

2019, l'expertise du courtier I_____, que les poursuivis ont mandaté pour vendre leur bien immobilier et qui a estimé leur bien à 9'900'000 fr. en mai 2023.

b. Sa requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif à sa plainte a été déclarée sans objet le 27 novembre 2025.

c. Par ordonnance du 11 décembre 2025, la Chambre de surveillance a joint la requête subsidiaire de A_____, tendant à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, à la procédure A/5_____/2025, laquelle a été suspendue jusqu'à l'issue de la présente procédure.

d. Dans son rapport établi le 12 janvier 2026, l'Office a conclu au rejet de la plainte, relevant que la plaignante critique l'estimation des biens immobiliers faite par l'expert sans remettre en cause les critères utilisés dans cette estimation.

e. Dans ses déterminations du 17 décembre 2025, C_____ a conclu au rejet de la plainte.

f. B_____ s'en est rapporté à justice.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 al. 1 LP; 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP; 125 et 126 al. 1 let. a et al. 2 let. c LOJ) contre des mesures de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

La communication par l'office des poursuites de la nouvelle estimation de l'immeuble saisi, effectuée après réception de la réquisition de vente, 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).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

1.2 Déposée dans les délai et forme prescrits par la loi contre l'estimation des biens immobiliers à réaliser retenue par l'Office sur la base d'une expertise, la plainte est recevable.

2. **2.1** Selon l'art. 9 al. 1 ORFI, applicable 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 doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser, à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être la plus élevée possible; elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable. Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser. En revanche, 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 banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles; il n'en demeure pas moins qu'une des méthodes reconnues et répandues 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; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2023 du 8 décembre 2023, consid. 3.1.2; 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2; 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.3).

Il est possible de faire valoir comme motif de plainte que l'estimation de l'office ne répond pas aux exigences légales (ATF 143 III 532 consid. 2.3; 133 III 537 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_8/2020 du 6 avril 2020 consid. 2.1), que l'office a procédé lui-même à une estimation malgré son manque de connaissances ou qu'il n'a pas fait appel à un expert (arrêt du Tribunal fédéral 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.3.2), qu'il s'est, par exemple, basé sur une estimation fiscale, ce qui est inadmissible (arrêt du Tribunal fédéral 5A_5/2013 du 13 février 2013 consid. 3.2) ou que la valeur du bien immobilier a été estimée en fonction de la valeur du terrain, sans tenir compte des constructions qui s'y trouvent (ATF 120 III 79 consid. 2a).

2.2 En l'espèce, l'Office a estimé la valeur des deux parcelles à 1'640'000 fr. et 2'045'000 fr. sur la base du rapport établi par l'architecte F_____, G_____ Sàrl, qu'il a mandaté dans ce but. Pour estimer la valeur des biens immobiliers, l'expert a consulté les registres officiels, visité les lieux, pris de nombreuses photographies, effectué une description détaillée des deux parcelles et des bâtiments qui y sont construits et exposé les éléments et critères pris en considération. Au terme de son expertise, il a procédé à une estimation de chacune des parcelles, soit 1'640'000 fr. pour la parcelle 1_____ et 2'045'000 fr. pour la parcelle 2_____, ainsi qu'à une estimation globale des deux parcelles à hauteur de 3'700'000 fr.

La plaignante remet en cause cette évaluation en reprochant à l'expert d'avoir procédé selon une méthode difficile à cerner, alors que l'expert judiciaire H_____ et le bureau I_____ avaient recouru à la méthode hédoniste en déterminant la valeur intrinsèque du bien immobilier, d'avoir tenu compte d'une dépréciation du bien en raison de la part excédentaire de surfaces extérieures et charges d'entretien y relatives et de la valeur de rendements négatifs générés par les surcoûts de rénovation des bâtiments, d'avoir mentionné des éléments erronés concernant la date d'acquisition du Domaine par les débiteurs poursuivis, la date d'exécution de certains travaux de transformation, l'accès du Domaine par la route de E_____ ou encore l'existence de rapports attestant de l'adéquation des installations électriques, d'avoir mentionné différentes données de manière contradictoires ou encore d'avoir omis d'évaluer le Domaine de E_____ dans son ensemble.

Ce faisant, la plaignante s'en prend à l'estimation faite par l'expert et à la méthode qu'il a appliquée, mais ne soulève aucun grief de nature à retenir que le fondement même de l'expertise serait vicié ou que celle-ci ne répondrait pas aux exigences posées par la loi : elle ne saurait en particulier être suivie lorsqu'elle reproche à l'expert d'avoir omis d'évaluer le Domaine de E_____ dans son ensemble, puisque ce dernier a relevé que les deux parcelles devaient être considérées comme un ensemble et qu'il a estimé tant le domaine dans son intégralité que les deux parcelles séparément. De même, les éventuelles erreurs que la plaignante reproche à l'expert d'avoir commises dans l'indication de diverses dates, rapports ou autres éléments ne sont pas de nature à remettre en cause le fondement même de l'expertise effectuée. Dans la mesure où l'Office a recouru à un expert architecte pour estimer la valeur vénale présumée du Domaine et que cet expert a procédé à une estimation de cette valeur après avoir examiné les registres officiels, visité les parcelles concernées, tenu compte des bâtiments et accessoires desdites parcelles et présenté les éléments et critères retenus pour parvenir à l'estimation effectuée sans avoir omis des critères essentiels ou tenu compte de critères irrelevants, la valeur vénale présumée retenue par l'Office sur la base de l'expertise contestée apparaît conforme aux exigences posées par l'art. 9 al. 1 ORFI.

Il n'y a, dans ces circonstances, pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 1 ORFI. Infondée, la plainte sera en conséquence rejetée dans cette mesure.

3. Les conclusions subsidiaires de la plaignante tendant à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI seront examinées dans le cadre de la procédure A/5_____/2025, vu la jonction ordonnée le 11 décembre 2025.
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 13 novembre 2025 par A_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 30 octobre 2025 retenant des valeurs vénales présumées des parcelles 1_____ et 2_____, commune de D_____ dans le cadre des poursuites n° 4_____ et 3_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Messieurs Alexandre BÖHLER et Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Véronique AMAUDRY-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.