REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/970/2020-CS **DCSO/130/21**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MARDI 6 AVRIL 2021

Causes jointes A/970/2020-CS et A/971/2020-CS; demandes en nouvelle expertise formées en date du 16 mars 2020 par **A_____ SA**, élisant domicile en l'étude de Me Olivier CARRARD, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **7 avril 2021**
à :

- **A_____ SA**
  c/o Me CARRARD Olivier
  CMS von Erlach Poncet SA
  Rue Bovy-Lysberg 2
  Case postale 5824
  1211 Genève 11.

- **B_____ SA**
  Att. Me Roberto BALMELLI
  Via Massimiliano Magatti 2
  6900 Lugano.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____ SA fait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____ requise par B_____ SA et portant sur un montant de 2'848'424 fr. 45, plus intérêts à 7% l'an dès le 20 septembre 2017.

Les objets du gage sont les parts de PPE (grevées ensemble) n° 2_____, n° 3_____ et n° 4_____ de la parcelle de base n° 5_____, Commune de C_____, d'une part, et l'immeuble n° 6_____ de la Commune du D_____, d'autre part, dont A_____ SA est propriétaire.

b. B_____ SA ayant requis la réalisation des objets du gage le 23 octobre 2019, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté F_____, architecte, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée des deux immeubles (art. 9 al. 1 ORFI, par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI).

c. Dans ses deux rapports d'expertise datés du 4 et du 6 mars 2020, F_____ (ci-après : le premier expert) a estimé à 2'060'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble n° 6_____ de la Commune du D_____ et à 4'775'562 fr. celle des trois parts de PPE de la parcelle n° 5_____, Commune de C_____.

c.a. Après une visite des lieux le 25 février 2020, le premier expert a exposé que l'immeuble n° 6_____ de la Commune du D_____ comprenait deux bâtiments utilisés comme résidence hôtelière et restaurant, situés le long de la route 7_____, sur un terrain plat, à environ 10 minutes du centre-ville de Genève. La parcelle, de 589 m^2, se trouvait en zone de développement 3. Le premier bâtiment (n° 8_____) comprenait au rez-de-chaussée un restaurant (avec cuisine, bar, dépôt, arcade et terrasse), d'une surface de 301 m^2, à l'étage 10 studios meublés avec kitchenette et salle de bains, ainsi qu'une terrasse (surface de 250 m^2) et dans les combles trois studios meublés avec kitchenette et salle de bains. Le second bâtiment (n° 9_____) comprenait un dépôt au sous-sol, trois studios meublés avec salle de bains au rez-de-chaussée (69 m^2) et deux studios meublés avec salle de bains à l'étage, d'une surface d'environ 50 m^2. L'immeuble avait été construit en 1910 et son état global d'entretien était qualifié de moyen. Le chauffage était à mazout pour le bâtiment n° 8_____ et à gaz pour le bâtiment n° 9_____. Le restaurant était en exploitation et l'arcade, vacante, nécessitait une rénovation complète. Les chambres nécessitaient également une rénovation et les espaces extérieurs manquaient d'entretien.

Dans son évaluation, le premier expert a admis que la valeur intrinsèque du bien totalisait 2'143'051 fr., soit 530'100 fr. de terrain (589 m^2 à 900 fr./m^2), 1'850'800 fr. pour le bâtiment n° 8_____ (2'1312 m^3 à 800 fr./m^3), 800'952 fr. pour le bâtiment n° 9_____ (1001.19 m3 à 800 fr./m3) et 21'900 fr. pour les aménagements extérieurs (219 m^2 à 100 fr./m^2), dont à déduire 1'060'701 fr. correspondant à un taux de vétusté de 40% pour les habitations.

La valeur de rendement était de 2'014'476 fr. pour un état locatif admis de 132'000 fr. (108'800 fr. pour le bâtiment n° 8_____ et 23'400 fr. pour le bâtiment n° 9_____), dont à déduire des charges de 26'440 fr. (20%), soit 105'760 fr. nets, et un taux de capitalisation de 5.25% ([105'760 fr. x 100] ÷ 5.25).

La valeur vénale correspondait à la moyenne pondérée de la valeur intrinsèque, coefficient 1, et de la valeur de rendement, coefficient 2, soit 2'060'000 fr. ([2'143'051 fr. + 4'029'152 fr.] ÷ 3).

Dans ses conclusions, le premier expert a précisé que le taux de vétusté tenait compte de l'état des bâtiments. Par ailleurs, le bail à loyer en vigueur étant très bas (60'000 fr. pour les deux bâtiments), il avait retenu un revenu locatif supérieur (132'200 fr.).

c.b. Le premier expert a aussi visité les parts de PPE de la parcelle n° 5_____, Commune de C_____. Les lots se trouvaient dans un immeuble situé en retrait de l'avenue 10_____ à E_____, à proximité de l'aéroport et à 15 minutes du centre-ville de Genève, affecté en tant qu'hôtel. Le terrain, d'une surface de 1'597 m^2, se trouvait en zone de développement 3. Le bâtiment comprenait quatre étages, sous-sol compris. La part PPE n° 2_____ comprenait le lot 11_____, correspondant à un local au sous-sol (cave), de 8 m^2. Les lots 12_____, 13_____, 14_____ et 15_____ formaient la part PPE n° 5_____-3, laquelle comprenait huit places de parking au sous-sol (12_____ : 96 m^2), l'entrée de l'hôtel avec la réception au rez-de-chaussée (13_____ : 49 m^2), 17 chambres distribuées autour d'un couloir au premier étage (14_____ : 543 m^2) et 25 chambres au deuxième étage (15_____ : 741 m^2). La part PPE n° 4_____ comprenait le lot n° 16_____, qui correspondait à un local sous le toit (16 m^2).

L'immeuble, bien situé, avait été construit en 1975 et était dans un mauvais état général, nécessitant des travaux importants (fenêtres, façades, ascenseur, aménagements intérieurs). Le chauffage était à mazout.

Dans son évaluation, le premier expert a retenu que la valeur intrinsèque des trois parts de PPE totalisait 4'189'443 fr., soit 1'691'640 fr. pour le terrain, correspondant à 2'349'500 fr. (1'597 m^2 à 1'407 fr./m^2 + 850 m^2 à 120 fr./m^2), dont à déduire 720'000 fr. (taux de réduction de 40%) et 2'497'803 fr. pour les lots de PPE, correspondant à 4'163'005 fr. (lot. 11_____ : 24 m^3 à 600 fr./m^3 = 14'400 fr.; lot 12_____ : 307.2 m^3 à 600 fr./m^3 = 184'320 fr., lot 13_____ : 156.80 m^3 à 850 fr./m^3 = 133'280 fr.; lot 14_____ : 1'741.60 m^3 à 850 fr./m^3 = 1'480'360 fr; lot 15_____ : 2'745.70 m3 à 850 fr./m^3 = 2'333'845 fr. et lot 16_____ : 48 m^3 à 350 fr./m^3 = 16'800 fr.) sous déduction de 1'665'202 fr. (taux de vétusté de 40% pour la construction).

La valeur de rendement se montait à 5'068'622 fr. pour un état locatif admis de 285'110 fr. dont à déduire des charges de 57'022 fr. (20%), soit 228'088 fr. nets, et un taux de capitalisation de 4.5% ([228'088 fr. x 100] ÷ 4.5).

La valeur vénale des trois parts de PPE correspondait à la moyenne entre la valeur intrinsèque, coefficient 1, et la valeur de rendement, coefficient 2 ([4'189'443 fr. + 10'137'244 fr.] ÷ 3), soit 4'775'562 fr., correspondant à 13'880 fr. pour la part PPE n° 2_____, 4'743'812 fr. pour la part PPE n° 5_____-3 et 17'870 fr. pour la part PPE n° 4_____.

Dans ses conclusions, le premier expert a précisé que le bâtiment était vacant, mis à part quelques chambres mises à disposition de l'Hospice général. Les revenus actuels étant très bas (120'336 fr.), il avait retenu un revenu locatif supérieur (285'110 fr.).

d. Par courriers datés des 4 et 9 mars 2020, reçus par A_____ SA les 6 et 10 mars 2020, l'Office a informé la poursuivie qu'il retenait comme valeurs d'estimation celles fixées par le premier expert, soit 2'060'000 fr. pour l'immeuble n° 6_____ de la Commune du D_____ et 13'880 fr., 4'743'812 fr. et 17'870 fr. pour les trois parts de PPE n° 2_____, n° 5_____-3 et n° 4_____ de la Commune de C_____.

B. **a.** Par actes adressés le 16 mars 2020 à la Chambre de surveillance, le conseil de A_____ SA a sollicité qu'il soit procédé à une nouvelle expertise de ces immeubles. Selon des évaluations privées effectuées le 1er juillet 2019 par G_____, la valeur en l'état de l'immeuble du D_____ était de 2'300'000 fr. et celle des parts de PPE de C_____ de 6'544'000 fr. Après valorisation et exploitation régulière, les deux immeubles pouvaient être estimés respectivement à 7'000'000 fr. et 19'460'000 fr.

b. Par ordonnances du 30 avril 2020, la Chambre de surveillance a imparti à A_____ SA, sous peine d'irrecevabilité, un délai de dix jours pour procéder aux avances des frais de nouvelle expertise, à hauteur de 1'700 fr. et de 3'300 fr., a désigné H_____, architecte, en qualité de nouvel expert et, sous réserve du paiement en temps utile des avances fixées, lui a donné mission d'estimer la valeur des immeubles mis en gage.

c. Les avances de frais requises ont été payées dans le délai imparti.

d. H_____ (ci-après : le second expert) a communiqué ses rapports d'expertise, datés du 6 janvier 2021, par courrier du 7 janvier 2021 à la Chambre de surveillance. Il a joint sa note d'honoraires, pour un montant total de 4'500 fr. pour les deux expertises.

d.a Pour le second expert, l'immeuble n° 6_____ de la Commune du D_____, qu'il avait visité le 11 décembre 2020, était situé à proximité de l'aéroport et de I_____ et bien desservi en services et en transports publics. Il était composé de deux corps de bâtiments contigus d'un étage (plus combles) sur rez-de-chaussée et sous-sol partiel. Il était inscrit au cadastre depuis 1865, surélevé d'un étage en 1903 et agrandi en 1925. Il ne disposait pas d'un parking.

L'immeuble était très vraisemblablement concerné par le projet à court terme de l'extension du tram reliant la place des Nations à Ferney-Voltaire. Des négociations seraient en cours pour son acquisition par l'Etat de Genève pour cause d'utilité publique.

Le bâtiment 17_____ comprenait, au rez-de-chaussée, un restaurant, avec deux salles, sanitaires, cuisine et deux offices, une terrasse à l'arrière et une arcade (désaffectée). A l'étage, il y avait sept studios meublés et une buanderie. Trois chambres meublées étaient situées sous les combles. Le bâtiment n'avait pas de sous-sol ni de réception.

Le bâtiment 17_____A comprenait un sous-sol avec cave et chaufferie, un rez-de-chaussée avec deux studios meublés, deux autres studios meublés au premier étage et une chambre meublée sous les combles. Il n'y avait pas de réception.

La valeur intrinsèque du bâtiment était de 1'470'000 fr. (montant arrondi), soit 2'513'000 fr., correspondant à la valeur du bâtiment à neuf (3'350 m^3 à 750 fr./m^3), sous déduction d'un taux moyen de vétusté du bâtiment de 42% (1'055'460 fr.). La valeur du terrain était estimée à 650'000 fr. (946 m^2 à 688 fr./m^2) et les aménagements extérieurs à 20'000 fr. (200 m^2 à 100 fr./m^2). La valeur intrinsèque totale était ainsi de 2'140'000 fr.

Selon la méthode *Discounted Cash Flow (DCF)*, appliquée par le second expert, la valeur DCF de l'immeuble était de 2'000'000 fr.

L'expert a tenu compte des travaux qui devaient être effectués vu l'état du bâtiment, évalués à 1'200'000 fr. et pouvant être exécutés en 2022 sur six mois. Dès lors, en 2022, seule une demi-location des studios et restaurants était envisageable. Par ailleurs, les chambres situées dans les combles seraient supprimées en raison de leur accès par des escaliers non conformes.

Dès 2023, les studios pouvaient être loués à un tarif de 100 fr. par jour, contre 60 fr. en moyenne en l'état pour les chambres et les studios. Un loyer de 6'000 fr. par mois pouvait être obtenu de la location du restaurant, contre 3'700 fr. actuellement. Le taux d'occupation des studios et des chambres était estimé à 90% compte tenu de son usage actuel. Dès la fin des travaux, avec une affectation plus conventionnelle, le taux d'occupation passerait à une moyenne de 74% pour un trois étoiles, selon les statistiques genevoises. Les charges d'exploitation devaient atteindre progressivement les taux normaux pour un établissement de ce niveau et le taux de rendement était calculé selon le benchmark d'HotellerieSuisse.

Pour le deuxième expert, la valeur vénale de la propriété correspondait à la valeur DCF, soit 2'000'000 fr.

d.b. L'immeuble n° 5_____ de la Commune de C_____, que l'expert a visité le 11 décembre 2020, situé à proximité de l'aéroport, sur l'avenue 10_____, était bien desservi en services et transports publics. Le bâtiment, construit dans les années 1970, comprenait une partie hôtel (les parts de PPE propriété de A_____

SA), de même qu'un restaurant et des locaux annexes, appartenant à des tiers. Le bâtiment était dans un état général moyen et présentait les défauts des constructions des années 1970, principalement un indice énergétique insatisfaisant, ainsi qu'un manque d'entretien. Il y avait 10 places de parking, cinq à l'extérieur et cinq à l'intérieur.

La valeur intrinsèque totale des lots PPE n° 2_____, 5_____-3 et 4_____ appartenant à A_____ SA était de 4'030'000 fr. Elle se composait de la valeur intrinsèque du bâtiment, en 2'770'000 fr. correspondant à sa valeur à neuf de 4'2750'000 fr. (4'750 m^3 à 900 fr./m^3), sous déduction d'un taux moyen de vétusté de 35% (1'496'250 fr.). La valeur intrinsèque du terrain et des aménagements extérieurs (plus divers), était de 1'258'000 fr. (936'000 fr. [soit 1'333 m^2 à 702 fr./m^2] + 109'000 fr. + 213'000 fr.).

La valeur des trois lots PPE, selon la méthode DCF, s'élevait à 6'420'000 fr.

Les travaux nécessaires, vu l'état du bâtiment, se montaient à 4'000'000 fr. et pouvaient être réalisés sur douze mois. En 2022, aucune location n'était possible compte tenu de ces travaux. A partir de 2023, la location des chambres était prévue à un tarif moyen de 110 fr. par jour, contre 60 fr. actuellement. La chambre double de 48 m^2 située au 2ème étage serait réaffectée au petit-déjeuner sans buffet et à l'offre de boissons. Le taux d'occupation des studios et des chambres était de 80% compte tenu de son usage actuel. Dès la fin des travaux, avec une affectation d'hôtel, le taux d'occupation passerait à une moyenne de 74% pour un trois étoiles, selon les statistiques genevoises. Les charges d'exploitation devaient atteindre progressivement les taux normaux pour un établissement de ce niveau et le taux de rendement était calculé selon le benchmark d'HotellerieSuisse.

L'expert a retenu que la valeur vénale correspondait à la valeur DCF, soit 6'420'000 fr.

e. Les rapports du second expert ont été communiqués aux parties par plis du 8 janvier 2021.

f. Par courriers du 12 janvier 2021, l'Office a observé que le montant retenu par le second expert pour l'immeuble situé au D_____ était inférieur à celui fixé par le premier expert. En revanche, la valeur retenue pour les parts de PPE situées à C_____, était nettement supérieure, avec une différence de 1'676'438 fr. inexpliquée.

g. A_____ SA et B_____ SA ne se sont pas déterminées sur le rapport du second expert dans le délai imparti, échéant le 22 janvier 2021.

h. Par avis du 10 février 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Les causes A/970/20 et A/970/21 sont jointes sous A/970/20, en application de l'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP, les deux expertises, effectuées par le même expert, concernant la même poursuite en réalisation de gage immobilier.

2. Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable 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 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 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2; 7B.126/2003 du 31 juillet 2003).

En l'espèce, après avoir eu connaissance du résultat des expertises réalisées par l'architecte mandaté par l'Office, le débiteur poursuivi, par ailleurs propriétaire des immeubles constitués en gage, 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. Il a en outre payé en temps utile les avances de frais fixées.

Les demandes de nouvelle expertise sont partant recevables.

3. **3.1** En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (cf. ég. art. 99 al. 1 ORFI; GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n. 174 ad art. 140 LP; FOËX, in Commentaire romand LP, 2005, n. 17 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 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).

Il a été jugé que pour l'estimation d'un centre commercial, la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) était appropriée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_311/2013 du 18 octobre 2013 consid. 4.5.1).

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).

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.

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), pour autant que les deux expertises effectuées retiennent toutes deux des critères appropriés et tiennent compte des circonstances pertinentes (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b).

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, les expertises ont été réalisées par des experts dont aucun élément ne permet de retenir qu'ils ne disposeraient pas de compétences comparables. Elles comportent une présentation détaillée des biens immobiliers, de leurs caractéristiques et de leur situation géographique. Une visite des lieux a été effectuée par les deux experts et des photos ont été annexées aux rapports.

3.2.1 Concernant l'immeuble du D_____, le second expert a confirmé en substance l'exactitude du calcul des volumes bâtis du premier expert (3'314 m^3 pour le premier expert contre 3'350 m^3 pour le second expert). La valeur intrinsèque retenue est d'ailleurs extrêmement proche, avec une différence de 3'000 fr. (2'143'051 fr. contre 2'140'00 fr.).

Nonobstant le recours à deux méthodes différentes, les experts ont aussi abouti à un résultat très proche pour ce qui concerne la valeur vénale de l'immeuble, soit 2'060'000 fr. pour le premier expert, qui a pondéré la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, en 2'143'051 fr., contre 2'000'000 fr. pour le second expert, qui s'est fondé sur la méthode de la valeur DCF.

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la seconde expertise a validé le résultat de la première. Il n'y a dès lors aucun motif de s'écarter de celle-ci, la poursuivie n'ayant du reste adressé aucune critique à l'égard de la seconde expertise. Il s'ensuit que l'estimation retenue par l'Office doit être intégralement confirmée, soit 2'060'000 fr.

3.2.2 Le volume bâti des trois parts de PPE n° 2_____, n° 5_____-3 et n° 4_____, Commune de C_____, est de 5023 m^3 selon le premier expert (24 m^3 + 307.20 m^3 + 156.80 m^3 + 1'741.60 m^3 + 2'745.70 m^3 + 48 m^3), et de 4'750 m^3 selon le second expert soit une différence qui peut être qualifiée de légère (environ 5%). La valeur intrinsèque totale, terrain inclus, retenue par les deux expertises est proche, soit 4'189'443 fr. pour le premier expert contre 4'030'000 fr. pour le second.

Les deux experts ont en revanche retenu des valeurs vénales très différentes, le premier expert se fondant sur la moyenne pondérée de la valeur intrinsèque et de la valeur de rendement (en 5'068'622 fr.) alors que le second expert a utilisé la méthode DCF, en prenant en considération les produits générés par l'exploitation de l'hôtel et les charges. Pour la Chambre de céans, la méthode DCF apparaît particulièrement appropriée s'agissant d'estimer non pas un immeuble locatif mais un immeuble destiné à une activité commerciale.

Il se justifie donc de retenir, pour les trois parts de PPE, le montant plus élevé estimé par le second expert, soit 6'420'000 fr.

4. Le second expert a arrêté ses honoraires à 4'500 fr. pour les deux expertises, montant qui est conforme aux tarifs usuellement pratiqués dans la branche. Sa note d'honoraires du 7 janvier 2021 peut donc être approuvée.

La nouvelle expertise ayant été requise par la débitrice, son coût sera mis à sa charge (art. 9 al. 2 ORFI) et compensé avec l'avance de 5'000 fr. (3'300 fr. et 1'700 fr.) déjà versée qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Le solde en 500 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Ordonne la jonction des causes A/970/2020 et A/971/2020 sous n° de cause A/970/2020.

Déclare recevables les demandes de nouvelle expertise formées par A_____ SA le 16 mars 2020.

Au fond :

Fixe à 2'060'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble n° 6_____ de la Commune du D_____.

Fixe à 6'420'000 fr. la valeur d'estimation des parts de PPE ° 2_____, n° 5_____-3 et n° 4_____ de la parcelle de base n° 5_____, Commune de C_____.

Fixe à 4'500 fr. les frais des nouvelles expertises effectuées par H_____ et invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant.

Met ces frais à la charge de A_____ SA et les compense avec les avances déjà versées, qui restent acquises à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ SA le solde en 500 fr.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Patrick CHENAUX et Jean REYMOND, juges; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Verena PEDRAZZINI RIZZI	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.