

## GE\_GERICHTE A/10/2020 vom 24. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_10\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_10_2020)

FR: GE\_GERICHTE A/10/2020 du 24 avril 2020

IT: GE\_GERICHTE A/10/2020 del 24 aprile 2020

### Regeste

Conditions auxquelles l'Office doit ordonner une nouvelle expertise de la valeur de l'immeuble à réaliser alors que la décision d'estimation est entrée en force. | ORFI.9.al2; ORFI.44; ORFI.102; LP.97.al1; LP.140.al3

### Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 24.04.2020 A/10/2020

Conditions auxquelles l'Office doit ordonner une nouvelle expertise de la valeur de l'immeuble à réaliser alors que la décision d'estimation est entrée en force. | ORFI.9.al2; ORFI.44; ORFI.102; LP.97.al1; LP.140.al3

A/10/2020 DCSO/119/2020 du 24.04.2020 ( PLAINT ) , REJETE Normes : ORFI.9.al2; ORFI.44; ORFI.102; LP.97.al1; LP.140.al3 Résumé : Conditions auxquelles l'Office doit ordonner une nouvelle expertise de la valeur de l'immeuble à réaliser alors que la décision d'estimation est entrée en force. En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/10/2020-CS DCSO/119/20 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU VENDREDI 24 AVRIL 2020 Plainte 17 LP (A/10/2020-CS) formée en date du 4 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Manuela HUWILER, avocate. \* \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du \_\_\_\_\_ à : - A\_\_\_\_\_ c/o HUWILER Manuela Via Lucchini 1 P.O.Box 5271 6901 Lugano. - B\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA \_\_\_\_\_ . - Office cantonal des poursuites . EN FAIT A. a. A\_\_\_\_\_, aujourd'hui domiciliée en Italie, et C\_\_\_\_\_, aujourd'hui domicilié en Israël, sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun des parcelles enregistrées au Registre foncier sous n os 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ [GE]. La parcelle n° 1\_\_\_\_\_, située [no.] \_\_\_\_\_ rue 3\_\_\_\_\_ à Genève, a une surface de 1'472 m<sup>2</sup> et une villa de huit pièces avec garage attenant y est érigée. La parcelle n° 2\_\_\_\_\_, d'une surface de 76 m<sup>2</sup>, permet l'accès à la parcelle n° 1\_\_\_\_\_. b. Les parcelles n os 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ sont collectivement grevées - en premier rang - d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 4'000'000 fr. détenue par B\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA (ci-après : B\_\_\_\_\_ SA). Sur la base de cette cédula, cette dernière a engagé à l'encontre de A\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_ les poursuites en réalisation de gage immobilier n os 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ ; dans le cadre de la première de ces deux poursuites, elle a requis la vente de l'objet du gage le 3 septembre 2018. Les parts de copropriété appartenant à A\_\_\_\_\_ (immeubles n os 1\_\_\_\_\_/2 et 2\_\_\_\_\_/2) sont également collectivement grevées en premier rang d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 500'000 fr. détenue par E\_\_\_\_\_. Sur la base de cette cédula, ce dernier a engagé à l'encontre de A\_\_\_\_\_ la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6\_\_\_\_\_, dans le cadre de

laquelle il a requis la réalisation de l'objet du gage le 19 février 2019. Tant les parts de copropriété appartenant à A\_\_\_\_\_ (immeubles n os 1\_\_\_\_\_/2 et 2\_\_\_\_\_/2) que celles appartenant à C\_\_\_\_\_ (immeubles n os 1\_\_\_\_\_/1 et 2\_\_\_\_\_/1) ont par ailleurs été saisies dans le cadre de poursuites ordinaires engagées à l'encontre de l'une ou de l'autre par des créanciers chirographaires (séries n os 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_, 11\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_ et 13\_\_\_\_\_ pour A\_\_\_\_\_, 14\_\_\_\_\_ et 15\_\_\_\_\_ pour C\_\_\_\_\_), dont plusieurs ont déjà formé des réquisitions de vente. c. Dans le cadre de la préparation des enchères, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a mandaté un architecte de la place aux fins d'estimer la valeur vénale des parcelles. Dans son rapport de décembre 2018, ce dernier, sous la rubrique "Zone et perspectives de développement" (rapport p. 4), a relevé ce qui suit : "Plusieurs parcelles du voisinage immédiat ont fait l'objet de transformations, avec adjonction d'un bâtiment supplémentaire, mais aucune restriction de prix de terrain ou de plan financier ne leur ont été imposées. Voir à ce propos, en annexe, l'échange de courriels et la position de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière OCPLF. La villa existante (bâtiment n° 16\_\_\_\_\_) devra être maintenue telle quelle, mais des transformations intérieures limitées seraient autorisées. Il convient à ce propos de signaler qu'une demande d'autorisation de construire (DD 17\_\_\_\_\_) pour transformation et division en 3 logements a été déposée en février 2017. L'autorisation n'a pas été délivrée à ce jour, mais sous réserve de quelques compléments, le dossier serait susceptible d'aboutir. Parallèlement, le plan de site autorise une nouvelle construction, de gabarit limité (Rez + 2 étages) sur un périmètre de 12 x 14 mètres du côté sud-ouest de la parcelle. Une demande d'autorisation de construire (DD 18\_\_\_\_\_) pour un nouveau bâtiment de 3 logements a été déposée en mai 2017. Sur le principe, l'accueil a été favorable mais la Commission de la nature, des monuments et des sites CMNS a demandé une modification du projet avec une architecture plus "aérée". Un projet modifié est prêt à être déposé, il aurait reçu l'aval préalable du Service des monuments et des sites." Afin d'évaluer la valeur vénale des parcelles, l'expert s'est fondé d'une part sur leur valeur intrinsèque (soit la valeur du terrain augmentée de celle des infrastructures), estimée à 3'100'000 fr., et d'autre part sur leur valeur de développement (soit la valeur à laquelle les logements réalisés lors d'une opération de transformation/construction pourraient être vendus sous déduction des coûts), arrêtée à 3'197'000 fr. Tenant compte de certaines incertitudes et réserves, il a finalement fixé à un total de 3'000'000 fr., soit 2'950'000 fr. pour la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et 50'000 fr. pour la parcelle n° 2\_\_\_\_\_, la valeur vénale estimée de ces parcelles. d. Par courriers du 10 janvier 2019, l'Office a informé les parties intéressées de ce qu'il faisait sienne l'estimation de l'expert, dont le rapport était annexé. Cette décision d'estimation n'a fait l'objet, en temps utile, d'aucune plainte au sens de l'art. 17 LP ou de demande de nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI. e. Par lettre adressée le 5 juin 2019 à l'Office, A\_\_\_\_\_, invoquant le dépôt en date du 29 mai précédent de compléments à la demande d'autorisation de construire DD 17\_\_\_\_\_/1 (construction d'un bâtiment de trois logements) et son impact selon elle remarquable sur la valeur des parcelles n os 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, a sollicité que celle-ci soit à nouveau expertisée "dans l'intérêt de tous les intervenants" . L'Office ayant rejeté cette requête par décision du 17 juin 2019, A\_\_\_\_\_ l'a renouvelée le 22 août 2019 auprès de la Chambre de surveillance (cause A/19\_\_\_\_\_/2019). Son procédé a toutefois été déclaré irrecevable en raison de sa tardiveté par décision DCSO/401/2019 du 13 septembre 2019, et le recours en matière civile qu'elle a interjeté contre cette décision au Tribunal fédéral a lui-même été déclaré irrecevable par arrêt 5A\_769/2019 du 1 er octobre 2019. f. Par courriers des 3 et 10 décembre 2019, A\_\_\_\_\_ a sollicité la suspension de la

procédure de vente aux enchères forcées au profit d'une vente de gré à gré. Subsidiatement, elle a demandé qu'il soit procédé à une nouvelle estimation des parcelles n os 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_. A l'appui de ces requêtes, A \_\_\_\_\_ a fait valoir que la délivrance de l'autorisation de transformer la villa existante pour y créer trois logements distincts, l'évolution favorable de la procédure d'octroi de l'autorisation d'ériger sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ un nouveau bâtiment de trois appartements, l'existence d'un projet concret de division de ladite parcelle pour pouvoir vendre séparément les deux parties et les offres d'ores et déjà formulées par des tiers pour un montant excédant celui de l'estimation de l'Office justifiaient que les parcelles soient réalisées par vente de gré à gré plutôt que par une vente aux enchères. Subsidiatement, ces mêmes éléments justifiaient que la valeur des parcelles soit réactualisée par une nouvelle expertise. g. L'Office a rejeté ces requêtes par décision du 17 décembre 2019, reçue le 18 décembre 2019 par le conseil de A \_\_\_\_\_. S'agissant plus particulièrement de la requête - subsidiaire - de nouvelle expertise, il a considéré que la question avait été définitivement réglée par les décisions rendues par la Chambre de céans le 13 septembre 2019 et par le Tribunal fédéral le 1 er octobre 2019. B. a. Par acte adressé le 4 janvier 2020 à la Chambre de surveillance, A \_\_\_\_\_ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'Office du 17 décembre 2019 en tant qu'elle rejetait sa conclusion subsidiaire tendant à ce qu'une nouvelle expertise des parcelles n os 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ soit effectuée. Concluant à ce que la décision contestée soit annulée sur ce point, à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, à ce que la procédure de réalisation soit suspendue dans l'intervalle et à ce qu'un délai au 28 février 2020 lui soit fixé pour présenter une offre de vente de gré à gré, elle a fait valoir que l'art. 44 ORFI, applicable par analogie à la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 102 al. 1 ORFI, imposait à l'Office de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de l'immeuble à réaliser si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications importantes pertinentes pour apprécier cette valeur étaient intervenues. Or tel était à son sens le cas en l'espèce, la requête d'autorisation de transformer la villa existante en trois appartements distincts (DD 18 \_\_\_\_\_) ayant été acceptée par l'autorité compétente et celle relative à la construction d'un nouveau bâtiment de trois logements (DD 17 \_\_\_\_\_) étant en voie de l'être, un délai pour la compléter ayant été fixé au 16 décembre 2019. Un projet de division de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, permettant de vendre séparément les deux parties sur lesquelles se trouveraient l'ancienne villa et le nouveau bâtiment, avait par ailleurs été déposé au Registre foncier. Enfin, des tiers avaient déjà présenté des offres fermes pour ces deux futures parcelles, l'une de 4'800'000 fr. pour celle sur laquelle était édiflée la villa existante et la seconde de 2'000'000 fr. pour celle sur laquelle serait construite le nouveau bâtiment. b. La requête d'effet suspensif formée à titre préalable dans le cadre de la plainte a été rejetée par ordonnance de la Chambre de surveillance du 7 janvier 2020. c. Dans ses observations datées du 28 janvier 2020, l'Office, se référant à sa décision d'estimation du 10 janvier 2019 ainsi qu'aux décisions rendues les 13 septembre et 1 er octobre 2019 par la Chambre de céans et le Tribunal fédéral respectivement, a conclu à l'irrecevabilité de la plainte en tant que la plaignante y concluait à une nouvelle expertise. Il a pour le surplus conclu à son rejet en tant qu'elle portait sur le refus - qui n'était pas contesté dans le cadre de la procédure de plainte - de procéder à ce stade à une vente de gré à gré. d. Par détermination du 28 janvier 2020, B \_\_\_\_\_ SA a elle aussi conclu au rejet de la plainte. e. La cause a été gardée à juger le 13 février 2020. EN DROIT 1. 1.1 La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent

être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). C'est en principe toujours le cas du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant (Erard, in CR LP, 2005, Dallèves/Foëx/Jeandin [éd.], n° 25 et 26 ad art. 17 LP; Dieth/Wohl, in KUKO SchKG, 2<sup>ème</sup> édition, 2014, Hunkeler [éd.], n° 11 et 12 ad art. 17 LP). La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 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). La motivation peut être sommaire mais doit permettre à l'autorité de surveillance de comprendre les griefs soulevés par la partie plaignante ainsi que ce qu'elle demande (Erard, op. cit., n° 32 et 33 ad art. 17 LP).

1.2 En l'occurrence, la plainte a été déposée en temps utile contre une décision ne pouvant être contestée par la voie judiciaire par une partie à la procédure de poursuite susceptible d'être touchée dans ses intérêts juridiquement protégés ou de fait par la décision attaquée. Elle respecte la forme écrite et comporte une motivation ainsi que des conclusions compréhensibles. Elle est donc en principe recevable. Pour l'Office, la plainte serait toutefois irrecevable en tant qu'elle contreviendrait à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision rendue le 13 septembre 2019 par la Chambre de céans. Ce point de vue est toutefois erroné dès lors que la décision citée ne statue que sur la recevabilité de l'acte déposé le 22 août 2019 au greffe de la Chambre de surveillance par A\_\_\_\_\_ et ne préjuge donc en rien de celle d'autres procédés de la plaignante, ni de leur bien-fondé. Il est exact cela étant que la décision de l'Office du 10 janvier 2019 fixant la valeur d'estimation des parcelles litigieuses, de même que sa décision du 17 juin 2019 refusant de faire réaliser une nouvelle expertise, sont - elles - entrées en force faute d'avoir été remises en cause dans les formes et délais prévus par la loi. La force de chose décidée dont bénéficient ces décisions ne fait toutefois pas obstacle à la recevabilité de la plainte dans la mesure où la plaignante ne les conteste pas directement mais soutient qu'une modification des circonstances aurait dû conduire l'Office à donner une suite favorable à sa requête des 3 et 10 décembre 2019. La plainte est donc recevable.

2. La Chambre de surveillance ordonnera d'office l'apport du dossier de la cause A/19\_\_\_\_\_/2019, relative à la requête de la plaignante - déclarée irrecevable par décision du 13 septembre 2019 - de la seconde expertise de la valeur des parcelles litigieuses au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI.

3. 3.1 Dans une poursuite par voie de saisie conduisant à la réalisation forcée d'un immeuble appartenant au débiteur, l'Office doit procéder à deux reprises à son estimation, soit une première fois lors de la saisie (art. 97 al. 1 LP) et une seconde fois lors de la préparation des enchères (art. 140 al. 3 LP). Dans une poursuite en réalisation de gage, en revanche, la valeur de l'immeuble devant être réalisé ne doit être estimée qu'une fois (art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP; art. 99 al. 1 ORFI). L'estimation de la valeur de l'immeuble devant être réalisé a pour but de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être la "plus élevée possible". Ne préjugeant en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères, elle donne aux intéressés un point de repère quant au montant d'une offre acceptable (ATF 129 III 595 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_96/2019 du 8 juillet 2019 consid. 3.3.1). 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 (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3). La loi ne prescrit

pas la méthode à suivre pour évaluer la valeur vénale d'un immeuble, la jurisprudence ayant notamment admis celle fondée sur la pondération entre la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 III 42 consid. 4). L'estimation à laquelle a procédé l'Office doit être communiquée aux intéressés (art. 140 al. 3 LP; art. 99 al. 2 ORFI). Ceux-ci ont la possibilité, dans un délai de dix jours, de requérir qu'une nouvelle estimation soit réalisée à leurs frais par un expert, l'autorité de surveillance statuant ensuite en dernier ressort sur le montant de l'estimation (art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI). Ce droit d'exiger une nouvelle estimation peut être exercé sans présenter de motivation particulière (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1). Par la suite, soit après que sa décision sur la valeur d'estimation de l'immeuble à réaliser a été communiquée aux intéressés et est entrée en force, l'Office n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1). Si l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2; 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.1).

3.2 Dans le cas d'espèce, la réalisation des parcelles concernées a été requise aussi bien par un créancier gagiste que par des créanciers saisissant ordinaires. La décision de l'Office estimant leur valeur, communiquée le 10 janvier 2019 aux intéressés, représente donc d'une part la seconde estimation requise pour la réalisation d'un immeuble saisi (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI) et d'autre part l'estimation unique prescrite lorsque cette réalisation intervient dans une poursuite en réalisation de gage immobilier (art. 97 al. 1 et 155 al. 1 LP; art. 99 al. 1 ORFI). Faute d'avoir fait l'objet d'une plainte, et aucun intéressé n'ayant requis en temps utile une seconde expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, cette décision d'estimation est aujourd'hui entrée en force. Il n'existe donc plus de droit des parties à la procédure d'exécution forcée à obtenir, sans motivation particulière, une nouvelle évaluation par expert au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI. Une nouvelle estimation doit cependant être ordonnée dans l'hypothèse prévue par l'art. 44 ORFI, applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 102 al. 1 ORFI, où il faudrait retenir que la valeur de l'immeuble se serait modifiée au vu du résultat de la procédure d'épuration de l'état des charges ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale. Un pouvoir d'appréciation étendu doit à cet égard être réservé à l'Office afin de tenir compte au mieux des intérêts des créanciers - gagistes et ordinaires - et du débiteur à ce que l'immeuble soit réalisé au meilleur prix possible, ce qui pourrait rendre opportun une réactualisation de sa valeur, et les intérêts de ces mêmes créanciers à ce que la réalisation intervienne dans des délais raisonnables, ce qui s'oppose à une nouvelle évaluation en l'absence de modifications importantes. Il ne ressort pas du dossier en l'occurrence que l'état des charges ait déjà été déposé en décembre 2019, date à laquelle la plaignante a formé la requête de nouvelle expertise rejetée par la décision contestée. Aucune modification dans la valeur des parcelles concernées ne peut donc être intervenue en l'état en relation avec le résultat de la procédure d'épuration de cet état des charges, ce que la plaignante ne soutient du reste pas. La plaignante voit en revanche dans l'évolution positive des procédures d'octroi des autorisations de construire qu'elle a déposées un élément permettant d'admettre

une modification de la valeur de ces parcelles. Le 5 juin 2019 déjà, elle a invoqué l'état de ces procédures, et notamment le dépôt par son mandataire d'éléments complémentaires en relation avec la demande d'autorisation de construire un nouveau bâtiment de trois logements sur l'une des parcelles, pour justifier une première requête de nouvelle expertise. Dans la mesure où cette requête a été rejetée par l'Office par décision du 17 juin 2019 aujourd'hui entrée en force, seuls des éléments postérieurs à cette date peuvent être pris en considération dans le cadre de l'examen de la requête des 3 et 10 décembre 2019. La plaignante se prévaut essentiellement à cet égard de la délivrance de l'autorisation de transformer la villa existante pour créer trois logements distincts, de l'évolution selon elle favorable de la procédure d'octroi de l'autorisation de construire un nouveau bâtiment de trois logements sur l'autre partie de l'une des parcelles et enfin de la possibilité de diviser ladite parcelle en deux parcelles distinctes pouvant être vendues séparément. Il résulte toutefois de l'expertise réalisée en décembre 2018 par l'architecte mandaté par l'Office que ce dernier était informé des demandes d'autorisation de construire déposées, qu'il a estimé qu'elles avaient de bonnes perspectives d'aboutir et qu'il en a tenu compte pour évaluer la valeur vénale des parcelles en fondant celle-ci, outre sur leur valeur intrinsèque, sur leur valeur "de développement", soit une valeur tenant compte des gains et des coûts liés à la réalisation des projets immobiliers faisant l'objet des procédures d'autorisation en cours. Le développement favorable de ces procédures, anticipé par l'expert, ne peut dès lors être considéré comme un élément nouveau, ni a fortiori comme une modification des conditions d'une importance telle qu'elle impose de procéder à une nouvelle estimation des immeubles à réaliser. La possibilité de diviser en deux la plus grande des parcelles n'a certes pour sa part pas été mentionnée expressément dans le rapport de décembre 2018 mais, dans la mesure où une telle division apparaissait possible à cette époque déjà, rien ne permet de penser que l'expert ne l'ait pas considérée dans son estimation. Le fait que la plaignante ait reçu de la part de tiers des offres portant sur les deux parcelles issues de la division envisagée pour un prix très supérieur à l'estimation globale de l'expert ne permet pas non plus de retenir une modification des circonstances, en particulier de la conjoncture économique générale ou du marché immobilier genevois. On ignore tout en effet du contexte dans lequel ces manifestations d'intérêts ont été formulées, en particulier des relations entre la plaignante et les tiers concernés, des éléments pris en considération par ceux-ci pour fixer le montant de leur offre, de ce que le prix offert comprend, notamment s'il porte également sur le "rachat" des prestations d'architecte d'ores et déjà effectuées, et des autres conditions contractuelles. Pour le surplus, et quand bien même il faudrait retenir de ces offres que l'expert mandaté par l'Office - et donc l'Office lui-même dans sa décision d'estimation - auraient sous-estimé la valeur vénale des parcelles à réaliser, c'est par la voie d'une requête de nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI que cette éventuelle erreur aurait pu être corrigée. En l'absence de toute modification déterminante de circonstances, la plaignante ne saurait aujourd'hui tenter d'obtenir indirectement la reconsidération de cette décision. En rejetant la requête de nouvelle expertise formée par la plaignante, l'Office n'a donc ni excédé ni mésusé de son pouvoir d'appréciation, même si l'argumentation juridique figurant dans la décision attaquée est, sur ce point, erronée. Il n'y a donc pas lieu de suspendre la procédure de vente aux enchères ni d'octroyer à la plaignante un délai - dont elle a au demeurant déjà bénéficié en fait - pour formuler une proposition de vente de gré à gré. La plainte doit donc être rejetée. 4. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 4 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 17 décembre 2019 par l'Office cantonal des poursuites dans le dossier 20\_\_\_\_\_. Préalablement : Ordonne l'apport du dossier de la cause A/19\_\_\_\_\_/2019. Au fond : Rejette la plainte. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière. Le président : Patrick CHENAUX La greffière : Sylvie SCHNEWLIN 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.