

Tribunal fédéral – 5A\_676/2023

II<sup>e</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 8 décembre 2023

Bundesgericht – 5A\_676/2023

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 8. Dezember 2023

Poursuite pour dettes et  
faillite

Schuldbetreibung und  
Konkurs

Procédure d'estimation  
d'un immeuble ; méthode  
d'estimation ; rôle de  
l'estimation

Verfahren zur Schätzung  
einer Immobilie ;  
Schätzungsmethode ; Rolle  
der Schätzung

Art. 91, 97, 112, 140,  
155 LP ; 9, 44 ORFI

Art. 91, 97, 112, 140,  
155 SchKG ; 9, 44 VZG



**Procédure d'estimation d'un immeuble** (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 et 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). 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. 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, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert (art. 9 al. 2 ORFI). L'autorité de surveillance s'en remet en principe à l'avis des experts. Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre. Dans cette procédure, le TF vérifie seulement si l'autorité cantonale de surveillance a respecté la procédure prévue et si elle n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose. Une telle hypothèse est réalisée lorsqu'elle a pris des critères en considération qui n'auraient pas dû jouer de rôle ou si, au contraire, elle a ignoré des circonstances pertinentes (consid. 3.1.1).

**Méthode d'estimation** – L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), 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 de l'immeuble 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 (consid. 3.1.2).

**Rôle de l'estimation** – Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés. Cela diffère de la fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie où elle fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) (consid. 3.1.2).

**Verfahren zur Schätzung einer Immobilie** (Art. 97 Abs. 1 SchKG und 9 Abs. 1 VZGV) – Das Betreibungsamt nimmt die Schätzung der Immobilien im Rahmen der Pfändungsoperationen vor. Es erneuert die Schätzung nötigenfalls im Rahmen der Verwertungshandlungen nach Abschluss der

Lastenbereinigung (Art. 140 Abs. 3 SchKG und Art. 44 VZG). Bei der Betreibung auf Pfandverwertung erfolgt die Schätzung des belasteten Grundstücks im Anschluss an das Verkaufsbegehren, da diese besondere Betreibungsart keine Pfändungshandlungen beinhaltet (Art. 155 Abs. 1 SchKG, der auf Art. 91 Abs. 1 SchKG verweist, und Art. 99 Abs. 1 VZG, der auf Art. 9 Abs. 1 VZG verweist). Die Schätzung muss den mutmasslichen Verkehrswert der Liegenschaft und des Zubehörs ermitteln, ohne Rücksicht auf die Höhe der Katastersteuer oder der Feuerversicherungssteuer. Jeder Interessent hat das Recht, durch eine Eingabe an die Aufsichtsbehörde innerhalb von zehn Tagen nach Erhalt der Schätzung des Amtes zu verlangen, dass eine neue Schätzung des zu verwertenden Grundstücks durch einen Sachverständigen vorgenommen wird (Art. 9 Abs. 2 VZG). Die Aufsichtsbehörde verlässt sich grundsätzlich auf das Gutachten der Sachverständigen. Es ist im Übrigen nicht selten, dass zwei Experten zum selben Objekt eine unterschiedliche Meinung vertreten, da die Schätzungskriterien von einem zum anderen erheblich abweichen können. In diesem Verfahren prüft das BGer lediglich, ob die kantonale Aufsichtsbehörde das vorgeschriebene Verfahren eingehalten und das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten oder missbraucht hat. Eine solche Annahme ist gegeben, wenn sie Kriterien in Betracht gezogen hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie stattdessen relevante Umstände ignoriert hat (E. 3.1.1.).

**Schätzungsmethode** – Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkehrswert der zu verwertenden Liegenschaft (Art. 9 Abs. 1 VZG), d.h. den voraussichtlichen Verkaufserlös, ermitteln, muss aber nicht « so hoch wie möglich » sein. Sie sagt nichts über den Preis aus, der bei der Versteigerung tatsächlich erzielt wird ; sie kann den Bietern höchstens einen Anhaltspunkt für das mögliche Gebot bieten. Sie muss alle Kriterien umfassen, die den Zuschlagspreis beeinflussen können, insbesondere die Normen des öffentlichen Rechts, die die Nutzungsmöglichkeiten der zu verwertenden Immobilie festlegen. Dagegen gibt das Gesetz nicht vor, welche Methode bei der Schätzung des Verkehrswerts anzuwenden ist. In der Praxis wird die hedonistische Methode, bei der mithilfe von Datenbanken ein Bündel von Parametern berücksichtigt wird, zur Schätzung von Wohnungen oder Einfamilienhäusern angewandt. Nichtsdestotrotz ist eine anerkannte und verbreitete Methode zur Bestimmung des Verkehrswerts einer Immobilie die Gewichtung des Ertragswerts und des Realwerts (E. 3.1.2).

**Rolle der Schätzung** – Bei der Betreibung auf Pfandverwertung spielt die Schätzung nur eine untergeordnete Rolle, da sie nur eine Vorstellung von einem für die Beteiligten akzeptablen Angebot vermittelt. Dies unterscheidet sich von ihrer Funktion im Pfändungsverfahren, wo sie den Umfang der Pfändung (Art. 97 Abs. 2 SchKG) festlegt (E. 3.1.2).

## Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.  
Greffier : M. Piccinin.

## Participants à la procédure

A.,  
représenté par Me Cécé David Studer, avocat,  
recourant,

## *contre*

Office cantonal des poursuites de Genève, rue du Stand 46, 1204 Genève,  
intimé,

1. B. AG,
2. Etat de Genève, Service des contraventions, case postale 104, 1211 Genève 8,
3. C. SA,
4. D.,  
représenté par Me Lucien Feniello, avocat,

## Objet

estimation d'un immeuble,

recours contre la décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève, du 10 août 2023 (A/20/2022-CS, DCSO/348/23).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** A. est propriétaire de la parcelle n° *hhh* de la commune de U., sise chemin V., de 243 m<sup>2</sup>, intégralement construite d'un bâtiment constituant une villa, comprenant deux logements. De cette parcelle dépendent les parcelles environnantes n° *iii* (1481 m<sup>2</sup>) et n° *jjj* (502 m<sup>2</sup>) de la commune de U., composant le jardin et la cour entourant le bâtiment érigé sur la parcelle n° *hhh*. Des parcelles n° *iii* et *jjj*, dépend encore la parcelle n° *kkk* (81 m<sup>2</sup>) de la commune de U., à raison de 4/9 ème (36 m<sup>2</sup>), constituant un chemin d'accès à plusieurs propriétés.

Cet immeuble et ses dépendances sont grevés d'une cédula hypothécaire au porteur de premier rang de 7'500'000 fr., remise en gage à B. AG afin de garantir le remboursement d'un emprunt hypothécaire.

**A.b.** A. fait l'objet de poursuites ordinaires émanant de D. pour un montant de 374'011 fr. 45, C. SA pour des montants de 1'352 fr. 85, 7'861 fr. 70, 429 fr. 10, 6'487 fr. 90 et de l'Etat de Genève pour un montant de 100 fr.

Ces différents créanciers ont requis la continuation de la poursuite à des dates comprises entre le 3 janvier 2019 et le 15 mars 2021, provoquant l'ouverture des opérations de saisie dans le cadre de trois séries n° *ssss*, *tttt* et *wwww* qui regroupent les poursuites susmentionnées.

L'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a établi des procès-verbaux de saisie du bien immobilier susvisé au profit des créanciers précités les 14 novembre 2019, 9 décembre 2020 et 2 août 2021.

Les créanciers ont requis la réalisation de l'immeuble saisi.

**A.c.** Par ailleurs, B. AG a requis, le 10 mai 2019, une poursuite en réalisation de gage à l'encontre de A. pour un montant de 7'500'000 fr. (poursuite n° *xxxx*). A. ayant formé opposition au commandement de payer notifié le 12 août 2019, la mainlevée n'a été prononcée par le Tribunal de première instance qu'à hauteur de 5'346'500 fr. par jugement du 20 août 2020.

B. AG a requis la réalisation du gage le 5 novembre 2020.

**A.d.** Dans le cadre des opérations de réalisation visant l'ensemble des poursuites et séries susmentionnées, l'Office a mandaté E., architecte, en qualité d'expert, aux fins de déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble.

Dans son rapport daté du 6 juin 2019, confirmé le 4 décembre 2020 (ci-après: expertise 1), accompagné de photographies, d'extraits du cadastre et du registre foncier, E. (ci-après: le premier expert) a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 6'994'000 fr. (parcelles principale et dépendantes). Il n'a pas calculé les valeurs de rendement et de gage, qu'il considérait comme non pertinentes.

L'Office a communiqué ce rapport d'expertise par plis recommandés du 16 décembre 2021 à tous les créanciers des poursuites susmentionnées et au débiteur. A. a reçu le rapport d'expertise et la décision de l'Office de retenir le montant d'estimation de 6'994'000 fr. le 28 décembre 2021.

**A.e.** Par courrier expédié le 4 janvier 2022, A. a requis de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: la Chambre de surveillance) qu'elle ordonne une nouvelle expertise en application de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Par ordonnance du 13 janvier 2022, la Chambre de surveillance a imparti au requérant, sous peine d'irrecevabilité de sa requête, un délai de dix jours pour avancer les frais de la nouvelle expertise et désigné F., architecte SIA, expert immobilier mas EPFL-IEI, en qualité d'expert pour estimer la valeur de l'immeuble à réaliser. L'avance de frais requise a été payée dans le délai prolongé au 15 février 2022.

Le 24 mai 2022, F. (ci-après: le deuxième expert) a déposé son rapport d'expertise du 23 mai 2022 (ci-après: expertise 2). Il est parvenu à une valeur totale de l'immeuble de 8'150'000 fr., en soulignant qu'il a retenu une valeur du fonds plus élevée que le premier expert (6'768'000 fr. contre 5'574'000 fr.), mais une valeur inférieure du bâtiment (840'000 fr. contre 1'340'000 fr.). Le deuxième expert procédait à l'estimation du bien en valeur intrinsèque et renonçait également à fixer une valeur de rendement faute de pertinence.

L'expertise 2 a été adressée au requérant et aux créanciers le 1er juin 2022 et un délai leur a été fixé au 15 juin 2022 pour d'éventuelles observations.

**A.f.** A. a demandé à plusieurs reprises le report du délai pour le dépôt de ses observations sur nouvelle expertise au motif qu'une autorisation de construire deux villas sur le bien immobilier expertisé lui avait été octroyée le 12 juillet 2022, qui devait devenir définitive le 13 septembre 2022, ce qui pouvait modifier la valeur de l'immeuble. Un délai lui a été fixé au 26 août 2022. Une ultime demande de report ayant été refusée le 16 septembre 2022, il n'a finalement pas déposé d'observations.

Par avis du 16 septembre 2022, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger à compter du 19 septembre 2022.

**A.g.** Par décision du 10 août 2023, expédiée le 23 suivant, la Chambre de surveillance a, sur la base de l'expertise 2, arrêté à 8'150'000 fr. la valeur d'estimation de la parcelle n° *hhh* de la commune de U. et des parcelles dépendantes, fixé à 1'700 fr. les frais de la nouvelle expertise effectuée par F., invité les Services financiers du Pouvoir judiciaire à lui verser ce montant, et mis ces frais à la charge de A., les a compensés à concurrence de 1'500 fr. avec l'avance versée par ce dernier, laquelle restait dans cette mesure acquise à l'Etat de Genève.

## **B.**

Par acte posté le 11 septembre 2023, A. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre la décision du 10 août 2023. Il conclut à son annulation et, cela fait, principalement à ce que le Tribunal fédéral enjoigne la Chambre de surveillance de s'écarter de la deuxième expertise en rectifiant le prix moyen du m<sup>2</sup> du bien-fonds, parcelles n° *hhh*, *lll* et *jjj* " du coteau de U. ", retenu de 3'200 fr. à 3'850 fr. (moyenne entre 2'800 fr. et 4'500 fr. m<sup>2</sup>), soit une valeur du fonds de 8'121'600 fr. au lieu de 6'768'000 fr. et portant la valeur totale de l'immeuble à 9'503'600 fr. Subsidiairement, il sollicite du Tribunal de céans qu'il enjoigne la Chambre de surveillance de demander au deuxième expert de rectifier son expertise en augmentant la valeur du bien-fonds de 1'353'600 fr. et de modifier la valeur totale de l'immeuble à due concurrence. Plus subsidiairement, il sollicite qu'une nouvelle expertise qui tienne compte de la valeur vénale réelle de l'immeuble ainsi que de l'autorisation de construire du 12 juillet 2022 même encore non entrée en force soit ordonnée. Enfin, sans que l'on sache à quel titre, le recourant conclut à ce qu'il soit ordonné à la Chambre de surveillance de " renvoyer le dossier à l'Office des poursuites de Genève pour qu'il nomme un nouvel expert disposant des compétences spécifiquement nécessaires pour évaluer un immeuble dans le plateau de U. et qui tienne compte de la valeur vénale réelle de l'immeuble ainsi que de l'autorisation de construire du 12 juillet 2022 même encore non entrée en force ". Préalablement, le recourant requiert l'octroi de l'effet suspensif ainsi que d'un " délai supplémentaire de 20 jours pour compléter le présent Recours et verser toute autre pièce utile à la présente procédure ".

Invités à se déterminer sur la requête d'effet suspensif, l'Office, l'autorité précédente et C. SA renoncent à présenter des observations; B. AG conclut à son rejet; les deux autres participants à la procédure n'ont pas répondu.

Des déterminations sur le fond n'ont pas été requises.

**C.**

Par ordonnance présidentielle du 16 novembre 2023, l'effet suspensif a été attribué au recours.

**Considérant en droit :**

**1.**

**1.1.** Déposé dans le délai légal (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; **ATF 133 III 350** consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 9 ORFI) par une autorité de surveillance ayant statué en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le présent recours est en principe ouvert, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF); le recourant, qui a succombé devant la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

**1.2.** Le recourant a sollicité l'octroi d'un délai supplémentaire pour compléter son recours et déposer des pièces. Le délai de recours devant le Tribunal fédéral est un délai légal (art. 100 al. 1 LTF), qui ne peut, par conséquent, être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). La requête du recourant est partant irrecevable.

**2.**

**2.1.** Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1).

**2.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; **ATF 146 IV 88** consid. 1.3.1 et les références). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 148 IV 39** consid. 2.3.5; **147 I 73** consid. 2.2; **144 II 246** consid. 6.7), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1.1). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 133 II 249** consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (**ATF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **145 IV 154** consid. 1.1).

**2.3.** Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). Cette exception, dont il appartient au recourant de démontrer que les conditions sont remplies, vise les faits qui sont rendus pertinents pour la première fois par la décision attaquée, par exemple concernant le déroulement de la procédure devant l'instance précédente afin d'en contester la régularité, ou encore des faits postérieurs à l'arrêt attaqué permettant d'établir la recevabilité du recours (arrêt 5A\_904/2015 du 29 septembre 2016 consid. 2.3

non publié in **ATF 142 III 617**). En dehors de ces cas, les nova ne sont pas admissibles, qu'il s'agisse de faits ou moyens de preuve survenus postérieurement à la décision attaquée (**ATF 143 V 19** consid. 1.2 et les références), ou d'éléments que les parties ont négligé de présenter aux autorités cantonales (**ATF 143 V 19** consid. 1.2; **136 III 123** consid. 4.4.3). L'issue de la procédure devant l'autorité précédente ne suffit pas à elle seule pour admettre la production de faux nova qui auraient déjà sans autre pu être produits en instance cantonale

(**ATF 143 V 19** consid. 1.2). Il appartient au recourant qui entend se prévaloir de l'admissibilité exceptionnelle de faits nouveaux de démontrer que les conditions en sont remplies (**ATF 143 V 19** consid. 1.2 et la référence; arrêt 5A\_904/2015 précité loc. cit. et les références).

En l'espèce, le recourant n'expose pas en quoi les pièces nouvelles qu'il produit à l'appui de son recours seraient recevables au regard de l'art. 99 LTF. Quoi qu'il en soit, il ne résulte pas de la décision attaquée, ni du dossier cantonal, que le recourant aurait déposé devant l'autorité de surveillance les pièces n° 3 et 7 en lien avec un projet de construction de deux villas sur la parcelle litigieuse et un contrat de courtage non exclusif avec G. en vue de la vente de celle-ci. Il en va de même de la pièce n° 2 (contre-ordre à la poursuite n° *mmmm*), qui n'a toutefois (implicite) été invoquée qu'à l'appui de la requête d'effet suspensif. Enfin, s'agissant de la pièce n° 4, force est de constater qu'elle n'a pas été intégralement versée à la procédure cantonale, puisque seul l'extrait de la FAO du 12 juillet 2022 figure au dossier. Cela étant, le recourant ne conteste pas ne pas avoir déposé d'observations sur nouvelle expertise dans le délai fixé par l'autorité cantonale de surveillance, ce qui lui aurait, cas échéant, permis de produire les pièces nouvelles susvisées. Il s'ensuit qu'il ne saurait en être tenu compte à ce stade.

### 3.

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 9 al. 2 ORFI.

#### 3.1.

**3.1.1. 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 et 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).**

Selon 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. 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. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation, soit définitivement, car il s'agit là de questions d'appréciation (**ATF 120 III 79** consid. 1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une surexpertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué lui-même la première estimation (arrêts 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; 5A\_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.3.3). Cette règle vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (**ATF 120 III 135** consid. 2; arrêts 5A\_421/2018 précité

loc. cit.; 5A\_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et l'autre référence). Pour sa part, le Tribunal fédéral vérifie seulement si l'autorité cantonale de surveillance a respecté la procédure prévue et si elle n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose. Une telle hypothèse est

réalisée lorsqu'elle a pris des critères en considération qui n'auraient pas dû jouer de rôle, ou si au contraire, elle a ignoré des circonstances pertinentes (ATF 134 III 42 consid. 3 et les références; arrêts 5A\_421/2018 précité loc. cit.; 5A\_672/2018 précité consid. 3.1.1; 5A\_692/2017 du 18 mai 2018 consid. 2.1). A cet égard, il est rappelé que, comme en matière technique, l'autorité de surveillance s'en remet en principe à l'avis des experts. Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b).

**3.1.2.** L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), 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 (ATF 129 III 595 consid. 3.1; arrêts 5A\_34/2023 du 22 août 2023 consid. 2.3.1; 5A\_421/2018 précité consid. 6.2.2; 5A\_672/2018 précité consid. 3.1.3). 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 et les références). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts 5A\_421/2018 précité loc. cit.; 5A\_672/2018 précité loc. cit.; 5A\_275/2013 précité consid. 5.1.1). 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 précité loc. cit.; arrêts 5A\_421/2018 précité loc. cit.; 5A\_672/2018 précité loc. cit.).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a donc qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint. La fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie où elle fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et vise à informer les créanciers sur l'issue probable de l'exécution (art. 112 al. 1 LP) est sans portée (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3; arrêts 5A\_421/2018 précité loc. cit.; 5A\_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1).

**3.2.** En l'espèce, la motivation présentée par le recourant s'apparente à une critique appellatoire, irrecevable comme telle. Fondée sur des faits ne résultant pas de la décision attaquée, sans qu'un grief d'arbitraire dans la constatation de ceux-ci soit soulevé (cf. supra consid. 2.2), ou découlant de pièces nouvelles irrecevables (cf. supra consid. 2.3; not. " le 25 mai 2023, G. a proposé la mise en vente de l'immeuble et du terrain (...) au prix de CHF 17'000'000.- (pièce n° 7), soit bien au-delà du prix estimé par les experts "), des appréciations purement personnelles ou toutes générales, non étayées (" le [deuxième] expert, au demeurant vaudois, [n'était] pas le plus en situation de connaître le marché très particulier du plateau de U. où les célébrités dépensent plus que le prix du marché traditionnel ", " l'expérience [invoquée par le deuxième expert] ne peut être retenue dans le marché très spécifique de U. que la prestigieuse agence immobilière [G.] connaît bien et mieux... ", " la prudence helvétique n'est pas idoine pour établir le prix du marché à U. "), ainsi que sur de pures conjectures ou des affirmations péremptoires (" il est hautement vraisemblable qu'une fois l'autorisation de construire en force, ce qui sera le cas dans le courant de l'automne, la valeur de l'immeuble (...) sera d'autant plus valorisée "), elle est impropre à démontrer en quoi l'autorité cantonale de surveillance aurait, en confirmant l'estimation du deuxième expert, violé une règle fédérale de procédure ou commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation. Quoi qu'il en soit, une telle motivation se heurte au principe de l'épuisement matériel des instances (art. 75 al. 1 LTF; ATF 146 III 203 consid. 3.3.4; 145 III 42 consid. 2.2.2; 143 III 290 consid. 1.1 et les références) tant il est vrai qu'il ressort de la décision attaquée que le recourant n'a pas déposé d'observations sur nouvelle expertise dans le délai imparti à cet effet par l'autorité cantonale de surveillance. Partant, les critiques que le recourant formule à l'encontre de la deuxième expertise le sont pour la première fois devant le Tribunal fédéral, alors qu'elles auraient pu

et dû être préalablement soumises à l'autorité précédente. S'agissant par ailleurs de la personne du deuxième expert, il n'apparaît pas non plus que le recourant ait contesté l'ordonnance du 13 janvier 2022 le désignant. A cela s'ajoute enfin que le recourant ne soulève aucun grief de violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée, en tant que l'autorité cantonale de surveillance n'a pas pris en considération dans son appréciation l'autorisation de construire du 12 juillet 2022 dont il l'a informée par courrier du 26 août 2022.

**3.3.** En définitive, le recours est irrecevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'Office (art. 68 al. 3 LTF), ni aux créanciers poursuivants (art. 68 al. 1 LTF).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est irrecevable.

**2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

**3.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à B. AG, à l'Etat de Genève (Service des contraventions), à C. SA, à D. et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 8 décembre 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin