

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 5 juin 2012

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : Mmes Carlsson et Rouleau  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 3 Cst.; 119 et 121 CPC**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, à Chevilly, contre la décision rendue le 16 février 2012 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, refusant au recourant le bénéfice de l'assistance judiciaire dans la procédure de deuxième estimation du gage, dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier (n° 400'207'794 de l'Office des poursuites du district de Morges).

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 de l'Office des poursuites du district de Morges, la créancière Banque N. \_\_\_\_\_ a requis la vente de l'objet du gage, soit la parcelle n° [...] plan [...] de la Commune de Chevilly, propriété du débiteur W. \_\_\_\_\_. L'immeuble a fait l'objet d'une première estimation, selon procès-verbal d'estimation du gage du 14 septembre 2011. Cet acte comporte la mention que les intéressés peuvent, en application des art. 155 al. 1 et 97 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1], s'adresser à l'autorité inférieure de surveillance, par la voie de la plainte, dans les jours dix jours dès la réception du procès-verbal, afin d'obtenir une nouvelle estimation de l'objet du gage par un expert, moyennant une avance de frais qui sera fixée par l'autorité.

W. \_\_\_\_\_ a formé une plainte le 3 octobre 2011, concluant à la nullité de la première expertise et à ce que soit ordonnée une nouvelle expertise. Donnant suite à cette requête en ce qu'elle tendait à une nouvelle estimation de l'objet du gage, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité de surveillance, a désigné un expert et, par décision du 24 janvier 2012, a imparti à W. \_\_\_\_\_ un délai au 13 février 2012 pour verser une avance de frais de 1'700 francs.

Par lettre du 13 février 2012, W. \_\_\_\_\_ a demandé le bénéfice de l'assistance judiciaire, soit l'assistance d'un conseil d'office, en la personne de l'avocat Aba Neeman, et l'exonération de l'avance de frais d'expertise. Il a relevé qu'il avait déjà obtenu l'assistance judiciaire dans le cadre d'une précédente plainte par décision du 11 mars 2008.

**2.** Par décision rendue le 16 février 2012, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a refusé à W. \_\_\_\_\_ le bénéfice de

l'assistance judiciaire, considérant que, propriétaire d'un immeuble, il n'était pas sans ressources et qu'au surplus, il multipliait les procédures judiciaires, de sorte que sa demande de nouvelle estimation du gage devait être considérée comme purement dilatoire.

**3.** W.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision par acte du 27 février 2012, sous la plume de son conseil Me Aba Neeman, concluant à l'octroi de l'assistance judiciaire et à la désignation de l'avocat précité comme conseil d'office, tant dans la procédure de deuxième estimation de l'objet du gage que dans la procédure de recours contre le refus de l'assistance judiciaire. Il a produit des pièces nouvelles, dont un formulaire de demande d'assistance judiciaire rempli et signé le 27 février 2012 et des pièces relatives à sa situation financière.

Par lettre du 11 avril 2012, le Président de la cour de céans a invité le conseil précité à produire les bilans et comptes de pertes et profits de la société B.\_\_\_\_\_Sàrl dont le recourant est administrateur unique, ainsi que toutes pièces établissant que les dettes hypothécaires et les primes ECA mentionnées dans le recours seraient payées.

Par courrier du 20 avril 2011, le conseil du recourant a fait parvenir à la cour de céans des justificatifs du paiement par son client des primes ECA en mains de l'Office des poursuites du district de Morges. Il a en outre informé la cour que la société de son mandant n'avait plus aucune activité depuis plus de cinq ans et que les intérêts hypothécaires de l'immeuble s'élevaient à 21'534 fr. par an et demeuraient impayés faute de moyens suffisants.

**En droit :**

**I.** Dirigé contre une décision refusant l'assistance judiciaire, déposé en temps utile et dans les formes requises (art. 121 et 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile; RS 272]) auprès de la cour de céans, autorité cantonale supérieure de surveillance, qui est compétente pour l'examiner (art. 14 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05] et 39 al. 2 CDPJ), le recours est recevable.

En principe, les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 CPC). En l'espèce, toutefois, le recourant n'a pas produit de pièces justificatives à l'appui de sa requête d'assistance judiciaire du 13 février 2012. Si une telle requête est incomplète, le juge doit au besoin accorder au requérant un délai pour la compléter, en application de l'art. 132 CPC (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 19 CPC), et ce n'est que si le requérant ne le fait pas que la requête peut être rejetée pour ce motif. En l'occurrence, le premier juge n'a pas interpellé le requérant. Ce dernier a toutefois produit les pièces utiles avec son recours. On peut admettre qu'il les aurait produites en première instance, s'il avait été interpellé, et, dès lors, tenir compte de ces pièces dans l'examen du recours.

**II.** La procédure de plainte LP est applicable aux demandes de nouvelle estimation de gage. Quant au principe de son octroi ou de son refus, l'assistance judiciaire en procédure de plainte LP n'est pas soumise à l'art. 117 CPC – ce code régissant cependant par analogie les questions de procédure en matière d'assistance judiciaire –, mais à l'art. 29 al. 3 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101] (Tappy, op. cit., n. 13 ad art. 117 CPC; CPF, 28 février 2012/AJ n° 9). En vertu de cette disposition, toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance judiciaire gratuite. Elle a en outre droit à l'assistance gratuite d'un défenseur, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert.

Le droit à l'assistance judiciaire n'est pas exclu par principe dans la procédure de plainte des art. 17 ss LP, mais, dans la mesure où cette procédure est régie par la maxime d'office, l'assistance d'un avocat n'est en général pas nécessaire; toutefois, une telle assistance peut se révéler indispensable en raison de la complexité de l'affaire ou des questions à résoudre, des connaissances juridiques insuffisantes du requérant ou de l'importance des intérêts en jeu (ATF 122 III 392, JT 1998 II 185 et réf. cit.; TF 5A\_236/2010 du 21 juillet 2010 c. 6.1).

L'assistance judiciaire est en principe accordée sans effet rétroactif, soit dès le moment de la requête et pour l'avenir. Sont également inclus les frais d'avocat liés au dépôt simultané d'une pièce de procédure (ATF 122 I 203 c. 2c, JT 1997 I 604) ou les frais déjà occasionnés au moment de la requête, pour autant qu'ils résultent de prestations d'avocat fournies en vue du stade de la procédure pour lequel la requête d'assistance judiciaire est déposée (ibid., c. 2f).

**a)** La procédure applicable aux demandes de nouvelle estimation de gage est dénuée de complexité : chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance de frais, qu'une nouvelle estimation soit faite (art. 9 al. 2 ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42]). Ladite autorité ordonne l'expertise puis, à réception du rapport, entend les parties et arrête la valeur d'estimation du gage (CPF, 5 février 2004/plainte n° 12), Il s'agit d'une question d'appréciation. En présence de deux estimations différentes, le juge doit indiquer les motifs qui le conduisent à s'écarter d'une expertise pour en retenir une autre. Il est également concevable de faire une moyenne entre les deux expertises s'il n'y a pas de motif objectif de préférer l'une à l'autre estimation (ATF 120 III 79; JT 1996 II 199). Il n'y a pas de droit à une troisième expertise.

En l'espèce, le recourant a parfaitement été capable de requérir de l'autorité compétente une nouvelle estimation de son immeuble et il a déjà obtenu la désignation d'un expert, sans l'assistance d'un conseil juridique. Il ne soutient pas qu'une telle assistance lui serait

nécessaire pour la suite du déroulement de la procédure. Après le dépôt du rapport de l'expert, il sera entendu et parfaitement à même de présenter au juge ses arguments en faveur de l'expertise dont les conclusions devraient être suivies selon lui.

Il apparaît ainsi que la défense des droits du recourant n'exige pas la désignation d'un conseil juridique dans la procédure de nouvelle estimation de l'objet du gage.

**b)** Il reste à examiner si l'assistance judiciaire doit lui être accordée pour l'avance de frais d'expertise de 1'700 francs.

L'exonération de l'avance de frais de la nouvelle estimation au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI est possible (CPF, 29 mai 2008/plainte n° 16).

Pour déterminer la suffisance ou l'insuffisance des ressources du requérant, seule compte sa situation effective. On doit tenir compte de son revenu et de sa fortune. S'agissant de la fortune immobilière, il est admissible de tenir compte de l'existence d'un bien-fonds qui pourrait être engagé et procurer à l'intéressé un crédit lui permettant de faire face aux frais du procès. Des ressources, il faut déduire les charges, soit les frais d'entretien du requérant et de sa famille à charge, ainsi que des engagements financiers auxquels il ne peut échapper, tels que les frais de logement et, pour autant qu'ils soient effectivement payés, impôts, assurances sociales et contributions du droit de la famille. Le montant de base LP doit être majoré de 25 % (CREC, 27 janvier 2012/39).

En l'espèce, il ressort des pièces produites par le recourant que celui-ci a perçu une rente de l'AVS de 32'172 fr. en 2010, soit 2'681 fr. par mois. Il n'a pas d'autre revenu. La société dont il est administrateur n'a aucune activité. L'immeuble dont il est propriétaire est déjà engagé et fait l'objet de la procédure de réalisation de gage litigieuse, de sorte qu'on ne saurait en tenir compte comme d'un élément de fortune susceptible de permettre de supporter les frais d'expertise. Le recourant vit avec son épouse, qui est sans revenu. Il n'a pas d'impôt à payer et ne s'acquitte pas

des charges hypothécaires de la maison. On peut dès lors retenir comme charges le montant de base pour couple majoré de 25 %, soit 2'125 fr., la prime d'assurance maladie de 394 fr. 95 et la prime ECA de 94 fr. 45, soit au total 2'614 fr. 40. Il apparaît ainsi que le recourant ne dispose pas de ressources suffisantes pour faire l'avance de frais d'expertise requise et il se justifie de lui accorder l'assistance judiciaire pour cette avance de 1'700 francs.

**c)** L'assistance judiciaire est également requise dans la présente procédure de recours. La procédure étant gratuite (art. 119 al. 6 CPC), seule la question de l'assistance d'un avocat doit être examinée. En l'occurrence, la sauvegarde des droits du recourant requérait l'intervention d'un conseil professionnel et il se justifie de lui accorder l'assistance judiciaire, soit l'assistance gratuite d'un défenseur, dès la date de sa requête, les frais d'avocat liés au dépôt simultané de son recours étant ainsi couverts (ATF 122 I 203 c. 2c et 2f, JT 1997 I 604 précité).

**III.** Le recours doit ainsi être admis et l'assistance judiciaire accordée au recourant, limitée à l'exonération de l'avance de frais d'expertise dans la procédure de nouvelle estimation du gage ainsi que, dans la présente procédure de recours, soit avec effet dès le 27 février 2012, l'assistance d'office de Me Aba Neeman, avocat.

Le recourant est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'assistance judiciaire, à concurrence de 50 fr. par mois - montant qu'il a déclaré accepter de rembourser dans le formulaire de demande d'assistance judiciaire qu'il a rempli et signé le 27 février 2012 - dès et y compris le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Le présent arrêt est rendu sans frais (art. 119 al. 6 CPC) ni dépens.

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.
  
- II. La décision est réformée en ce sens que le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé à W.\_\_\_\_\_ dans la procédure de deuxième estimation de l'objet du gage (poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 de l'Office des poursuites du district de Morges), dans la mesure suivante :  
  
- exonération de l'avance de frais d'expertise de 1'700 fr. (mille sept cents francs).
  
- III. Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé à W.\_\_\_\_\_ pour le présent recours, avec effet dès le 27 février 2012, dans la mesure suivante :  
  
- assistance d'office d'un avocat en la personne de Me Aba Neeman, avocat à Montreux.
  
- IV. W.\_\_\_\_\_ est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'assistance judiciaire, à concurrence de 50 fr. (cinquante francs) par mois, dès et y compris le 1<sup>er</sup> juillet 2012, à verser auprès du Service juridique et législatif, Secteur recouvrement, case postale, à 1014 Lausanne.
  
- V. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 juin 2012

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Aba Neeman, avocat (pour W. \_\_\_\_\_).

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :