

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 26 juin 2009

---

Présidence de M. MULLER, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel  
Greffier : Mme Nüssli

\* \* \* \* \*

### **Art. 97 al. 1 LP; 9 ORFI**

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 **S.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 29 janvier 2009 par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, à la suite de l'audience du 28 août 2008, arrêtant à 332'500 fr. la valeur d'estimation de la parcelle RF 319 de la Commune [...] dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 1'017'392 de l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson exercée à l'encontre du recourant à la requête de la Banque Q.\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**A.** Il ressort d'un extrait du registre foncier du 22 janvier 2007 que S.\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle 319 de la Commune [...]. La parcelle, d'une surface de 446 m<sup>2</sup>, accueille le bâtiment ECA n° 2567 (191 m<sup>2</sup>) et est cadastrée, pour le surplus, en place-jardin (255 m<sup>2</sup>). L'estimation fiscale de 2003 se monte à 198'000 francs.

Le 30 janvier 2001, S.\_\_\_\_\_ a déposé une demande de permis de construire en vue de la création d'un logement de cinq pièces dans le bâtiment ECA n° 2567, qualifié de dépôt-atelier. La Municipalité [...] a délivré un permis de construire le 28 mars 2001.

L'appartement ainsi créé a été loué par S.\_\_\_\_\_ à sa fille et son beau-fils, X.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, dès le 1er août 2001, selon contrat de bail à loyer du 15 juillet 2001. L'objet donné en location est décrit comme suit : "Un appartement de 3 pièces, au rez, agencé, avec garage et cave. Appartement non fini avec la majorité des travaux exécutés par les locataires, d'où les conditions particulières de loyer." Dit loyer a été fixé à 600 fr. par mois, le gaz et l'électricité étant payés directement aux services industriels. Dans la rubrique dispositions complémentaires, il est précisé que "le loyer pourrait être revu à la hausse en fonction de l'avancement des travaux soit façades extérieures, chéneaux, entrée, peinture fenêtres, pose stores, escalier intérieur, finitions diverses."

La valeur assurance-incendie de l'immeuble 2567 de la Commune [...] a été fixée à 370'800 fr. après les travaux de transformation de 2002.

**B.** La Banque Q.\_\_\_\_\_ a introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de S.\_\_\_\_\_, par réquisition de poursuite reçue par l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson (ci-après : l'office) le 6 janvier 2004. La poursuite a été enregistrée sous n° 737'671. La Banque Q.\_\_\_\_\_ ayant requis la vente de l'immeuble par acte du 25 novembre 2005, l'office a mandaté la Régie immobilière Charles Decker SA pour l'estimation de la parcelle 319.

Selon le rapport de l'expert, daté du 6 février 2006, le bâtiment sis sur cette parcelle est un ancien atelier transformé en logement, mitoyen, avec un garage. L'appartement est pratiquement neuf, mais la maison elle-même n'a pas subi de travaux de rénovation. Pour calculer la valeur intrinsèque de l'immeuble, l'expert se fonde sur une base de 400 fr./m<sup>3</sup>, réduite de 30 % en raison de la vétusté de l'immeuble, pour la partie construite, et de 220 fr./m<sup>2</sup> pour le terrain. L'expert estime ainsi la valeur intrinsèque de l'immeuble à 328'840 fr., soit 230'720 fr. pour le logement, le garage et les combles et 98'120 fr. pour le terrain.

S'agissant du rendement de l'immeuble, l'expert relève que le loyer de 600 fr. par mois ne correspond pas à la réalité et fixe un loyer théorique de 1'350 francs par mois (y compris le garage). Il obtient une valeur de rendement de 231'429 francs en capitalisant à 7 % ce loyer théorique annuel net (1'350 x 12 = 16'200).

L'expert parvient à une estimation de la valeur du gage de 304'487 francs, selon le calcul suivant : [(valeur intrinsèque x 3) + (valeur de rendement x 1)] : 4, et fixe sa valeur vénale à 290'000 fr. pour une mise en vente à moyen terme (deux à trois ans).

L'office a dressé un procès-verbal d'estimation du gage qui a été transmis aux parties 25 avril 2006. Cet acte, qui indique que le

montant de la créance à recouvrer est de 100'000 fr., plus accessoires légaux, reprend l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble contenue dans le rapport de la Régie immobilière Charles Decker SA, soit 290'000 francs.

A la suite de l'annulation de la poursuite par la poursuivante, la vente de l'immeuble, fixée au 26 septembre 2006, a été elle-même annulée selon avis du 14 juillet 2006 de l'office.

**C.** La Banque Q.\_\_\_\_\_ a déposé, le 4 juillet 2006, une nouvelle réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier visant la parcelle 319 de la Commune [...]. Dans le cadre de cette poursuite, qui porte le numéro 1'017'392, elle a requis, le 5 mars 2007, la vente de l'immeuble.

L'office a dressé un procès-verbal d'estimation du gage, daté du 8 mars 2007, qui reprend l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble du rapport d'expertise du 6 février 2006, soit 290'000 francs.

Le procès-verbal d'estimation du gage indique en outre que les intéressés peuvent, en application des dispositions des articles 155 alinéa 1er et 97 alinéa 1er LP, s'adresser au président du tribunal d'arrondissement, dans les dix jours dès réception du procès-verbal, afin d'obtenir une nouvelle estimation par un expert, moyennant une avance de frais qui serait fixée par le juge.

**D.** Par acte du 19 mars 2007, S.\_\_\_\_\_ a demandé l'annulation du procès-verbal d'estimation du gage du 8 mars 2007 (I), le rejet de toutes autres ou contraires conclusions de l'office (II), et l'allocation de dépens (III).

Considérant que l'écriture précitée constituait une demande de nouvelle estimation de gage, le Président du Tribunal d'arrondissement de

la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, a accordé l'effet suspensif le 4 mai 2007 et a proposé de confier la nouvelle expertise, sauf objection des parties signifiée dans les dix jours, à Cogestim, Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise.

L'office ainsi que la Banque Q. \_\_\_\_\_ ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas à la désignation de l'expert proposé.

Cogestim, Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise a ainsi été désignée, le 5 juillet 2007, en qualité d'expert afin de déterminer la valeur vénale de l'immeuble de la parcelle n° 319 de la Commune [...]

**E.** L'expert a déposé un rapport, daté du 27 mars 2008, dans lequel il constate que l'intérieur de la construction, qui a fait l'objet de rénovations lourdes en 2001 est dans un état neuf 2001-2002, tandis que l'extérieur, qui date de plus de soixante ans, n'a pas été retouché. Une remise à neuf totale impliquerait principalement la remise en état des façades, des ferblanteries et de la couverture.

L'expert calcule la valeur de remplacement de l'immeuble à partir d'une base de 650 fr./m<sup>3</sup> pour la construction principale et de 40 fr./m<sup>2</sup> pour les aménagements extérieurs. Il obtient ainsi, après avoir déduit un amortissement de 147'000 fr., une valeur de remplacement de l'immeuble de 470'000 fr.. En ajoutant à cette valeur celle du terrain, par 175'000 fr., il parvient à une valeur intrinsèque de 645'000 francs.

S'agissant du rendement, l'expert considère que le loyer payé par les locataires est un loyer de préférence qui tient compte, conformément au bail à loyer signé entre les parties, des nombreux travaux entrepris par les locataires, en sorte qu'il n'est pas représentatif de la valeur du bien immobilier. L'expert estime le loyer mensuel théorique, par rapport à la valeur du marché, à 2'275 fr. (comprenant la

location du garage), et retient, sur cette base, une valeur de rendement de 500'000 francs.

L'expert arrête la valeur du gage à 550'000 fr., en pondérant la valeur intrinsèque et la valeur de rendement de la manière suivante :  $[(500'000 \times 2) + (645'000 \times 1)] : 3$ . Toutefois, il considère que ce résultat n'est pas déterminant puisqu'il faut encore, selon lui, prendre en considération l'indemnisation des travaux entrepris par les locataires avec l'accord du bailleur. Il retient à ce titre un montant de 200'000 fr., sur la base des factures produites. S'agissant des travaux effectués par les locataires eux-mêmes, l'expert estime que le montant de 60'000 fr. indiqué par ces derniers est discutable et difficilement vérifiable. Il retient en conséquence la moitié de cette somme, soit 30'000 francs. Les investissements des locataires se montent donc à 230'000 fr. selon l'expert, qui a estimé que cette somme a été déjà été remboursée à hauteur de 60'000 fr., en raison du loyer de faveur, si bien que les locataires ne pourraient plus prétendre qu'au remboursement d'environ 170'000 francs.

En définitive, l'expert arrête la valeur du gage en proposant une fourchette allant de 350'000 fr. à 400'000 francs, compte tenu du fait que le montant correspondant au remboursement des travaux (170'000 fr.) est discutable et dépend de la volonté des parties.

**F.** Par prononcé du 29 janvier 2009, le Président du Tribunal de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillites, a arrêté à 332'500 fr. la valeur d'estimation de la parcelle 319 de la Commune [...], dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 1'017'392 dirigée contre S.\_\_\_\_\_, à la réquisition de la Banque Q.\_\_\_\_\_. (I), et a invité l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson à modifier le procès-verbal d'estimation du gage dans ce sens (II). Il a arrêté les honoraires de l'expert Cogestim SA à 1'936 fr. 80, TVA comprise (III) et a mis les frais de sa décision, par 150 fr., à la charge de S.\_\_\_\_\_. (IV).

Le premier juge a constaté que les valeurs arrêtées par les deux expertises étaient assez éloignées et en a déduit que la valeur réelle de l'immeuble est difficilement déterminable. La prise en compte des prétentions des locataires en remboursement des travaux effectués est, selon la décision entreprise, pertinente mais n'est pas un motif suffisant pour préférer de manière globale la seconde expertise, car cet élément n'explique pas la différence des estimations proposées par les experts. Le premier juge a considéré qu'il était adéquat dans ces circonstances de procéder à une moyenne des valeurs retenues, plus précisément à une moyenne entre la valeur de la première expertise et la valeur intermédiaire de la fourchette indiquée dans la deuxième expertise.

**G.** S. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision par acte du 9 février 2009, dans lequel il a conclu à la prise en compte de la valeur de la seconde expertise.

Par décision du 16 février 2009, le président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif requis dans le recours.

Dans ses déterminations du 2 mars 2009, l'office a déclaré admettre la valeur vénale de 332'500 fr. arrêtée par la décision attaquée.

La Banque Q. \_\_\_\_\_ s'en est remise à justice dans son écriture du 9 mars 2009. Elle a produit une réquisition de vente qu'elle a adressée le 5 mars 2007 à l'office dans la poursuite n° 1'017'392, ainsi que deux procès-verbaux de saisie, datés des 9 août et 13 septembre 2007, portant notamment sur la parcelle en cause et mentionnant deux créances garanties par le gage, dont elle est titulaire, pour les montants de 110'025 francs 95 et de 735'551 fr. 50.

Le 9 mars 2009 également, le recourant a produit une écriture complémentaire, accompagnée de pièces, et a conclu à ce que l'estimation du gage soit portée à 502'500 francs.

## **En droit :**

**1.** Le recours déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris, en temps utile, comporte l'énoncé des moyens invoqués. Il est ainsi recevable à la forme (art. 18 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1).

L'écriture et les pièces déposées par le recourant le 9 mars 2009, dans le délai fixé à l'office et à l'intimée pour se déterminer, mais postérieurement à l'échéance du délai pour recourir, sont irrecevables. En effet, dans la procédure de plainte, applicable aux demandes de nouvelles estimations (art. 9 al. 2 ORFI, Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42), les moyens doivent être articulés en une seule fois, par acte déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris (ATF 126 III 30).

En revanche, les déterminations et les pièces produites par les parties intimées, déposées dans le délai imparti, sont recevables (art. 31 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05).

**2. a)** 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 (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP).

Aux termes de 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. Selon l'alinéa 2, dans le délai de plainte contre la saisie, chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation

soit faite par des experts. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (TF 7B.163/2005, du 19 décembre 2005, c. 1).

Dans la procédure usuelle, l'autorité inférieure de surveillance, qui ne peut se contenter de contrôler l'estimation de l'office ou de l'expert (JT 1986 II 143), ordonne l'expertise puis, à réception du rapport, entend les parties et arrête elle-même la valeur d'estimation du gage (CPF, plainte 5 février 2004/12). L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 i.f. ORFI). Il s'agit d'une question d'appréciation (JT 1974 II 120).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a qu'une importance secondaire. Ses fonctions principales, qui consistent en la détermination du découvert et l'orientation du créancier sur le résultat prévisible de la réalisation, ont ici une importance limitée. Sans doute l'estimation sert-elle aussi à renseigner d'éventuels enchérisseurs; l'intérêt de cette fonction s'estompe plus le temps et les frais d'une expertise apparaissent importants. Dans les cas où une expertise nécessiterait un délai démesuré et déraisonnable pour le créancier poursuivant, il faut s'en tenir à une estimation sommaire (TF 7B.216/2005, du 1<sup>er</sup> mars 2006; ATF 129 III 595, c. 3.1, JT 2004 II 96; ATF 101 III 32, JT 1977 II 5, c. 1).

Il n'existe aucun droit à une troisième expertise, quand bien même le canton posséderait deux autorités de surveillance en matière de poursuites et faillites; il s'agit en effet d'éviter que la procédure de réalisation forcée soit indûment traînée en longueur par des requêtes réitérées de nouvelle estimation (ATF 120 III 135, JT 1997 II 37).

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 (Gilliéron, op. cit., n. 181 ad art. 140 LP). 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, spéc. pp. 80 et 81, JT 1996 II 199).

**b)** En l'espèce, les deux expertises parviennent à des résultats sensiblement différents dans l'estimation de la valeur vénale de la parcelle en cause, soit 290'000 fr. pour la première et de 350'000 à 400'000 fr. pour la seconde. Les experts ont tous deux procédé à une étude détaillée de l'immeuble et ont constaté que celui-ci était vétuste mais que le logement intérieur avait été entièrement rénové. Le second expert a estimé qu'il convenait de prendre en considération l'indemnisation des travaux entrepris par les locataires, mais cet élément, comme l'a relevé l'autorité inférieure de surveillance, n'explique pas la différence dans l'estimation finale de la valeur de l'immeuble dans les deux rapports, puisqu'au contraire il conduit le second expert à retenir, pour ce motif, une valeur du gage inférieure à celle qu'il avait calculée préalablement.

En réalité, la différence dans les résultats des expertises provient essentiellement des bases de calculs utilisées. La première expertise se fonde pour la partie construite sur une valeur de 400 fr./m<sup>3</sup>, réduite encore de 30 % en raison de la vétusté de l'immeuble, tandis que la seconde fait état d'une valeur de 650 fr./m<sup>3</sup> pour la construction principale. Il en va de même de l'estimation du rendement de l'immeuble. Si les deux experts admettent que l'on ne peut se fonder sur le loyer fixé dans le bail, dès lors qu'il a été convenu en raison de circonstances particulières, le premier estime que le loyer théorique se situerait à 1'350 fr. par mois, tandis que le second l'évalue à 2'275 francs.

Dans ces conditions et compte tenu du fait que les experts sont tous deux des professionnels de la branche, dont le rayon d'activité se situe dans la région concernée, c'est avec raison que le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas de motif objectif à choisir une expertise plutôt que l'autre. La méthode utilisée par le premier juge consistant à opérer une moyenne entre les deux expertises apparaît ainsi pleinement justifiée. C'est aussi avec raison que la décision entreprise a retenu, pour effectuer cette moyenne, un chiffre intermédiaire dans la fourchette proposée par le second expert. En effet, comme le relève ce dernier, il subsiste des

incertitudes quant au prix des travaux entrepris par les locataires et quant à la volonté des parties de procéder au remboursement de ces travaux. Une moyenne entre les deux valeurs proposées par le second expert se justifie donc également.

Le calcul et l'estimation du premier juge ne sont ainsi pas critiquables.

**3.** En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 1er al. 2 OELP, Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.35).

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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 juin 2009

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 :

- M. S. \_\_\_\_\_,
- Banque Q. \_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson.

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, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :