

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 3 août 2011

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

Art. 17 et 18 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 **W.**_____, à Némiaz, contre la décision rendue le 10 mars 2011, à la suite de l'audience du 18 novembre 2010, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte de la recourante visant à surseoir à la vente forcée de son immeuble, sis à Montreux, par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT**, à la requête d'**O.**_____, à Zurich.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 7 mai 2003, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 258'608 de l'Office des poursuites et faillite de Montreux, aujourd'hui Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après l'office), O._____ (ci-après : Y._____) a requis la vente de l'immeuble RF n° [...] plan [...], de la commune de Montreux, propriété de W._____.

Cet immeuble fait l'objet d'une procédure d'expropriation introduite le 14 mai 2001 par Energie Ouest Suisse (EOS) et les CFF devant la Commission Fédérale d'Estimation, 2^{ème} arrondissement. L'audience de jugement a été appointée au 21 juin 2011.

Dans le cadre de la procédure de réalisation forcée, l'office a chargé l'expert Laurent Vago de procéder à une estimation de la parcelle 5593. L'expert a déposé son rapport le 3 février 2004 où figurent notamment les éléments suivants :

Selon la désignation cadastrale, la parcelle, d'une surface totale de 5'458 m² est en nature de pré-champ pour 5'053 m², de place-jardin pour 288 m² et de bâtiments pour 117 m². L'accès à la parcelle, qui se situe à une altitude de 820 mètres, est malaisé. D'importantes lignes à haute tension sont à proximité immédiate, notamment une ligne EOS et une ligne CFF. L'habitation souffre de cette proximité. L'extérieur et l'intérieur du bâtiment sont complètement à revoir. L'expert a estimé la valeur vénale de l'immeuble dans une fourchette comprise entre 170'000 fr. et 200'000 fr. et l'a arrêtée à 180'000 fr. "sous réserve de la salubrité des lieux, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés".

Le 26 février 2004, l'office a adressé aux parties le procès-verbal d'estimation du gage, fixant la valeur du gage à 180'000 francs.

Le 24 mai 2004, l'office a décidé de suspendre la procédure de réalisation jusqu'à droit connu sur la procédure d'expropriation.

2. Le 25 juin 2007, Y._____ a requis la continuation de la procédure de réalisation du gage.

Par avis du 21 septembre 2007, l'office a informé W._____ de la publication de la vente aux enchères de l'immeuble fixant au 30 novembre 2007 la date des enchères.

W._____ a déposé plainte le 2 octobre 2007 demandant le retrait immédiat de la vente aux enchères de l'immeuble, notamment au motif que l'immeuble présentait un danger pour ses futurs habitants en raison de la présence des lignes à haute tension situées à proximité immédiate. Elle a également contesté l'estimation du gage et requis une nouvelle expertise.

Par prononcé du 27 novembre 2007, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a admis la plainte, ordonné une nouvelle expertise et confié celle-ci à Jean-Marc Légeret, l'avance des frais d'expertise étant à la charge de la plaignante. Ce prononcé a été annulé le 18 avril 2008 par la cour de céans, le dossier étant renvoyé à l'autorité inférieure de surveillance afin qu'elle procède aux mesures d'instruction nécessaires pour connaître l'avancement de la procédure d'expropriation, détermine quelles en étaient les issues possibles et, sur cette base, statue sur le mérite de la réquisition tendant à la suspension de la procédure d'exécution jusqu'à droit connu sur la procédure d'expropriation.

L'autorité inférieure a suspendu la procédure de plainte par prononcé du 2 juillet 2008, décidant d'attendre les décisions de la Commission fédérale d'estimation quant à l'expertise que cette autorité

entendait aussi confier à l'expert Légeret. La cour de céans a confirmé cette décision par arrêt du 19 septembre 2008. Y._____ a recouru au Tribunal fédéral lequel, par arrêt du 10 décembre 2008, a annulé l'arrêt cantonal et renvoyé la cause à la cour de céans pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le Tribunal fédéral a considéré que l'on ne se trouvait pas dans l'un des cas légaux de sursis à la réalisation (art. 123 LP applicable par le renvoi de l'art. 143a LP) et que la procédure d'expropriation ne figurait pas au nombre des procédures considérées comme paralysant la réalisation de l'immeuble.

Par arrêt du 24 février 2009, la cour de céans a annulé le prononcé du 2 juillet 2008, ordonné une nouvelle expertise confiée à Jean-Marc Légeret en vue d'estimer la valeur de l'immeuble, l'avance de frais étant mise à la charge de W._____ (art. 9 al. 2 ORFI) et renvoyé le dossier à l'office, à charge pour lui de reprendre la procédure de réalisation forcée au stade de la mise en œuvre de la nouvelle expertise.

3. Par courrier du 25 mars 2009, l'office a informé les parties qu'il tiendrait compte de l'expertise Légeret mise en œuvre par la Commission Fédérale d'Estimation pour arrêter l'estimation de l'immeuble dans le cadre de la réalisation forcée. Puis, sur requête d'Y._____, l'office a désigné, le 31 août 2009, un autre expert, Maître Carré Sàrl. A la suite d'une plainte de W._____, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a annulé cette désignation par prononcé du 29 octobre 2009.

En cours d'expertise, la mission confiée à Jean-Marc Légeret par la Commission Fédérale d'Estimation a été modifiée et limitée par cette autorité à la question suivante : "Quelle serait la valeur vénale actuelle de la propriété de Mme W._____ sans la présence des lignes électriques qui la surplombent, en faisant abstraction, s'agissant du bâtiment d'habitation, des dégradations à ce jour en raison de l'inoccupation des lieux".

L'expert Légeret a déposé son rapport le 25 février 2010 auprès de la Commission Fédérale d'Estimation qui en a adressé un exemplaire à l'office le 11 juin 2010. Le rapport arrête la valeur vénale de l'immeuble, en faisant abstraction des lignes électriques et des dégradations au bâtiment en raison de l'inoccupation des lieux, au montant de 1'130'000 fr., l'expert précisant qu'il s'agit dès lors d'une valeur "purement fictive". Il ressort du rapport que l'expertise concerne non seulement la parcelle 5593, mais aussi la parcelle 7323 en nature de pré-champ, de 3'250 m². Pour la seule parcelle 5593, l'expert retient une valeur vénale (fictive) de 1'126'850 francs.

4. L'office a saisi l'autorité inférieure de surveillance par courrier du 13 août 2010, lui demandant de fixer la valeur vénale de l'immeuble conformément à l'art. 9 ORFI.

Par courrier du 16 juin 2010, la créancière Y._____ a déclaré se rallier à l'estimation de l'expert.

Par acte du 23 août 2010 à l'autorité inférieure de surveillance, se référant à la lettre de l'office du 13 août 2010 dont elle avait apparemment eu connaissance, W._____ a conclu à ce que cette dernière sursoie à la vente forcée de sa propriété pour raison d'insalubrité magnétique et électrique et exige l'administration des preuves auprès de la Commission Fédérale d'Estimation. Une audience de plainte (demande de nouvelle estimation du gage) a été fixée au 18 novembre 2010. La débitrice s'est encore exprimée dans une écriture du 12 octobre 2010 dans laquelle elle a renouvelé sa conclusion en suspension de la procédure de réalisation forcée. Elle s'est référée à un complément d'expertise des champs magnétiques et électriques réalisé le 9 avril 2010 par le Prof. Michel Ianoz de l'EPFL. Selon W._____, la vente ou la location de son bien dans les circonstances de l'espèce relèverait d'un acte d'une "irrécusable criminalité et implique le retrait immédiat de la vente forcée". Elle a invoqué en outre la dégradation du bâtiment et des déprédations dues à son inoccupation et à l'absence d'entretien depuis

qu'il est sous la garde de l'office. Elle a enfin fait valoir que les procédures d'expropriation et de réalisation forcée ne pouvaient être dissociées.

L'office a déposé des déterminations devant l'autorité inférieure de surveillance le 29 octobre 2010. Il a considéré que la plainte était irrecevable et a conclu à son rejet, à la continuation de la procédure de réalisation forcée par la publication de la vente et à l'estimation de la "valeur vénale actuelle (fictive)" de l'immeuble RF n° [...] à 1'126'750 fr., "sans la présence des lignes HT qui la surplombent, en faisant totale abstraction, s'agissant du bâtiment d'habitation, des dégradations à ce jour en raison de l'inoccupation des lieux et en tenant compte qu'une partie de la parcelle serait théoriquement constructible".

Dans une écriture du 10 novembre 2010, W._____ a repris ses conclusions, alléguant notamment que, si la vente aux enchères était réalisée, elle ne pourrait pas percevoir les droits de passage des lignes à haute tension qu'elle réclame dans le cadre de la procédure d'expropriation et qui représenteraient la moitié de la valeur vénale de sa propriété.

Par décision du 10 mars 2011, notifiée aux parties le lendemain, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a fixé à 1'126'850 fr. la valeur vénale de la parcelle RF n° [...], plan [...], sise sur la commune de Montreux, au lieu-dit " [...]", propriété de W._____, "étant précisé que cette estimation fait abstraction des lignes électriques HT qui surplombent la parcelle et, s'agissant du bâtiment d'habitation, des dégradations à ce jour en raison de l'inoccupation des lieux, et tient compte qu'une partie de la parcelle serait théoriquement constructible". Il a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions et a rendu sa décision sans frais.

5. W._____ a recouru par acte du 21 mars 2011, prenant la conclusion suivante :

"Fondée sur ce qui précède, je conclus à ce qu'il plaise au Tribunal cantonal, Cour des poursuites et faillites, Autorité supérieure de surveillance, de surseoir à la vente forcée de ma propriété jusqu'à la remise en l'état de l'immeuble et de la conclusion de la procédure d'expropriation matérielle dont le jugement a lieu 21 juin 2011 et qui doit déboucher sur l'octroi d'une indemnité ou, à certaines conditions, sur une expropriation formelle.

Peut-on réaliser un bien dont la propriété pourrait à l'issue de la procédure d'expropriation, être transférée à l'expropriant ? Il convient de rappeler que la procédure forcée a comme objectif final un remboursement total de la créance en poursuite en vue d'assainir ma situation financière !"

Par avis du 15 avril 2011, un délai au 16 mai 2011 a été impartie aux intimés pour déposer des déterminations écrites, les parties étant au surplus avisées que la cour de céans statuerait à huis clos dès le 30 mai 2011.

Par acte du 11 mai 2011, l'office a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé du 10 mars 2011.

L'intimée Y. _____ s'est déterminée par acte du 16 mai 2011, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours et à la continuation immédiate de la procédure d'exécution forcée.

Dans une écriture du même jour, la recourante a demandé que la cour de céans diffère l'échéance du 30 mai 2011 et ne rende pas sa décision avant l'audience du 21 juin 2011 devant la Commission fédérale d'estimation.

La recourante s'est encore déterminée le 23 mai 2011 sur les déterminations de l'office.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours des art. 18 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1) et 28 al. 1 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). Le recours est au surplus conforme aux réquisits de l'art. 28 LVLP. Il est recevable formellement.

Se pose en revanche la question de la recevabilité des écritures et des pièces déposées par la recourante postérieurement au délai pour recourir. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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. Une écriture complémentaire déposée après le délai de recours ne peut plus être prise en considération (ATF 126 III 30, JT 2000 II 11). En l'espèce, la situation est différente de celle décrite dans cet arrêt. La recourante, par son écriture du 23 mai 2011, n'a pas déposé de complément à son recours, mais des déterminations sur les déterminations de l'office. Ni la LP ni la LVLP ne prévoient de réplique, mais le Tribunal fédéral a déduit des art. 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101) et 6 CEDH (Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101), dans plusieurs arrêts récents (TF 2C_156/2011 du 14 avril 2011 et la réf. citée), un véritable droit de réplique, notamment en matière pénale et de droit public, mais aussi en procédure civile et nonobstant le fait que la procédure de recours serait limitée à un seul échange d'écritures (en matière de poursuite pour dettes et faillites : TF 5A_791/2010 du 23 mars 2011, c. 2.3 et les réf. citées).

Il convient dès lors d'admettre, sur la base de cette jurisprudence, la recevabilité des écritures déposées par la recourante en réponse aux déterminations des intimés.

II. En vertu de l'art. 17 LP, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait.

Par mesure de l'office, il faut entendre toute décision ou mesure prise unilatéralement ou d'office, de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans une procédure d'exécution forcée en cours, voire close, mais concrète. Peu importe le mode de manifestation extérieure de la mesure (décision formelle, rédaction d'un procès-verbal ou d'une quittance, communication ou notification d'un acte formel). La nouvelle estimation du gage constitue une mesure susceptible de plainte (ATF 122 III 339, JT 1998 II 171 qui paraît plutôt parler de l'estimation (et non nouvelle) du gage; Erard, in Commentaire romand, nn 10 ss ad art. 17 LP).

En l'espèce, l'écriture de la recourante du 23 août 2010 qui a été considérée par l'autorité inférieure de surveillance comme une plainte est dirigée contre la transmission par l'office à l'autorité inférieure de surveillance du rapport de l'expert, en vue de fixer la nouvelle estimation. Cette mesure de l'office n'est pas de nature à créer, modifier ou supprimer une situation de droit. La plainte est donc irrecevable.

Au surplus, même recevable, la plainte ne pouvait qu'être rejetée pour les motifs qui suivent.

III. La question de l'avancement de la procédure d'exécution forcée a été tranchée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 10 décembre 2008 où il est précisé (c. 3.2 et les réf. citées) que l'office ne

peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsque est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble, ainsi les procédures de purge hypothécaire, les mesures de blocage au registre foncier prises par le juge civil, le séquestre ordonné par le juge pénal en vue de confiscation, ou encore la procédure de conciliation dans le cadre de la réalisation d'une part de copropriété. Le Tribunal fédéral a retenu que le motif de suspension invoqué en l'espèce par la recourante - la procédure d'expropriation pendante - ne constituait pas l'un des cas légaux de sursis à la réalisation, précisant que la procédure d'expropriation ne figurait pas au nombre des procédures considérées comme paralysant la réalisation forcée d'un immeuble. Cette argumentation, qui liait la cour de céans, a été reprise dans l'arrêt du 24 février 2009. Elle s'impose également dans la présente procédure. La recourante n'a invoqué aucun autre motif de suspension qui justifierait une solution différente.

Dès lors, que ce soit au titre de plainte ou de requête spontanée de suspension de la procédure de réalisation forcée, les conclusions de la recourante ne peuvent qu'être rejetées.

IV. a) Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, 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. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation.

Une troisième expertise est exclue, quand bien même le canton posséderait deux autorités de surveillance. Il s'agit en effet d'éviter que la procédure d'exécution forcée soit indûment traînée en longueur par des requêtes réitérées de nouvelle estimation (ATF 120 III 135, JT 1997 II 37).

b) En l'espèce, la procédure de nouvelle estimation a été régulièrement suivie. L'expert qui a procédé à la nouvelle estimation a déposé son rapport; celui-ci a été transmis par l'office à l'autorité inférieure de surveillance, qui a estimé la valeur du gage dans sa décision du 10 mars 2011, contre laquelle la débitrice a déposé le présent recours.

Dans son recours du 21 mars 2011, la recourante ne prend d'ailleurs aucune conclusion et n'émet aucune critique à l'égard de la décision dont est recours, en particulier à l'égard de l'estimation du gage. Outre sa conclusion en suspension de la procédure de réalisation de l'immeuble, elle formule divers griefs relatifs à la manière dont se sont comportés des représentants d'Y. _____, à la manière dont les intérêts hypothécaires ont été calculés, à la dégradation de son bâtiment depuis qu'il a été placé sous la garde de l'office et aux travaux d'urgence qui auraient dû être entrepris, ainsi qu'aux frais d'entretien du bâtiment. Elle réclame une indemnisation pour la présence des lignes à haute tension, demande que ces dernières soient enterrées, que les expropriants prennent en charges les intérêts de la dette hypothécaire, qu'ils lui paient un loyer pour l'immeuble, qu'ils prennent en charge tous les frais et charges de la propriété, ainsi que les frais de rénovation de celle-ci et que la Commission Fédérale d'Estimation ordonne le retrait de la procédure de réalisation forcée. Toutes ces revendications sortent du cadre de la plainte LP et du recours, qui est limité à la question de l'estimation du gage.

c) Dans la procédure en réalisation de 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 une importance limitée. L'estimation a aussi la fonction de renseigner les éventuels enchérisseurs (CPF, 5 août 2010,/20; CPF, 26 juin 2009/25).

En l'espèce, l'autorité inférieure de surveillance a motivé sa décision, qui n'apparaît pas critiquable - compte tenu de la situation particulière du cas d'espèce - et qui n'est d'ailleurs pas contestée sur ce

point par la recourante. Cette dernière, qui se réfère certes dans son recours à une expertise privée Tomassaci du 19 avril 1993 qui a estimé le bien à 1'320'000 fr. n'en tire toutefois aucune conclusion. Cette estimation - au demeurant pas si éloignée de celle de l'expert Légeret - est toutefois très ancienne et ne saurait être prise en considération.

V. Le recours doit en conséquence être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 litt. a et 62 al. 2 OELP).

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.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 août 2011

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 :

- Mme W. _____,
- Me Cornelia Seeger Tappy, avocate (pour O. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :