

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 5 août 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : MM. Bosshard et Denys
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 97 al. 1 LP; 9 al. 1 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 **E.**_____, à Saint-Sulpice, contre la décision rendue le 12 mai 2010, à la suite de l'audience du 18 mars 2010, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, modifiant le procès-verbal d'estimation du gage établi le 2 octobre 2009 par l'**OFFICE DES POURSUITES DE LAUSANNE-OUEST** dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 588'392 dudit office.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. L'immeuble RF n° [...] de la commune de Lausanne, propriété de E. _____ fait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 588'392 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest (ci-après : l'office).

Mandaté par l'office pour estimer cet immeuble, l'expert Laurent Vago a déposé son rapport le 28 septembre 2009. Il en ressort en substance que l'immeuble, construit en 1890, est un bâtiment exclusivement commercial situé au centre-ville, qu'il est en mauvais état, souffrant d'un déficit d'entretien marqué, et que des travaux sont nécessaires à court terme, à l'extérieur comme à l'intérieur. L'expert a fixé la valeur intrinsèque de l'immeuble à 5'335'000 francs. Pour la valeur de rendement, il a envisagé deux hypothèses : dans la première, savoir des travaux de réfection lourde après la résiliation de tous les baux et l'évacuation de tous les locataires, suivis d'une relocation aux prix du marché, la valeur est estimée à 5'310'000 fr.; dans la seconde, savoir des travaux de rénovation par étapes en gardant les locataires sur place, la valeur est estimée à 5'510'000 francs. En conclusion, l'expert a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 5'300'000 francs.

Par lettre adressée aux intéressés en courrier recommandé le 2 octobre 2009, que le conseil de E. _____ a reçue le 7 octobre 2009, l'office a arrêté la valeur vénale de l'immeuble à 5'300'000 fr. et annoncé la fixation de la vente aux enchères publiques, sauf contestation de l'estimation dans les dix jours.

2. Le 19 octobre 2009, E. _____ a saisi le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, d'une plainte contre cette estimation, concluant à ce qu'il soit procédé à une nouvelle expertise du gage.

Le magistrat précité a désigné un nouvel expert, Guy Morier-Genoud, qui a déposé son rapport le 14 décembre 2009. Il en ressort que l'immeuble en question est en mauvais état, qu'un manque d'entretien général est à noter et qu'à court ou moyen terme, des travaux de rénovation relativement importants, à l'intérieur comme à l'extérieur, seront nécessaires. L'expert a fixé la valeur intrinsèque de l'immeuble à 5'676'150 fr., sa valeur de rendement à 5'538'460 fr. et sa valeur vénale à 5'600'000 francs.

3. Par prononcé du 12 mai 2010, l'autorité inférieure de surveillance a arrêté à 5'450'000 fr. la valeur de l'immeuble en cause (I), modifié le procès-verbal d'estimation de gage établi le 2 octobre 2009 par l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, en ce sens que le gage faisant l'objet de la poursuite n° 588'392 dudit office est estimé à 5'450'000 fr. (II), mis les honoraires du second expert à la charge de E. _____ (III), ainsi que les frais de la décision, par 150 fr. (IV).

4. Par acte motivé du 25 mai 2010, le plaignant a recouru contre cette décision, qui lui avait été notifiée le 17 mai 2010. Il a conclu, principalement, à ce que la valeur de la parcelle en cause soit arrêtée à un montant non inférieur à 5'600'000 francs, subsidiairement à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée, tenant compte de la libération éventuelle de la surface commerciale la plus importante de l'immeuble.

L'office s'est déterminé le 4 juin 2010, préavisant pour le rejet du recours.

Par lettre de leur conseil du 15 juin 2010, les parties intimées ont déclaré s'en remettre à justice.

En droit :

I. Déposé en temps utile contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP - loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1 - et 28 al. 1 LVLP - loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05) et comportant des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable formellement.

II. a) En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'article 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 fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920; RS 281.42), 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'al. 2 de cette disposition, 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 poursuite 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 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^{er} mars 2006 c. 1; ATF 129 III 595 c. 3.1, JT 2004 II 96).

En présence de deux estimations différentes, il est 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 (ATF 120 III 79, spéc. pp. 80 et 81, JT 1996 II 199). Dans l'hypothèse où de tels motifs existent de s'écarter d'une expertise pour retenir l'autre, le juge doit les indiquer (Gilliéron, op. cit., n. 181 ad art. 140 LP).

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 répétées de nouvelle estimation (ATF 120 III 135, JT 1997 II 37).

b) En l'espèce, la valeur vénale de l'immeuble a été fixée à 5'300'000 francs par le premier expert et à 5'600'000 fr. par le second. Les deux experts s'accordent à dire que l'immeuble est en mauvais état et que des travaux de rénovation relativement importants seront nécessaires à court terme.

Le premier juge a considéré que les montants retenus par les deux expertises étaient du même ordre de grandeur, que l'appréciation de chacun des experts de l'état de l'immeuble et de la nécessité de travaux rejoignait celle de l'autre et qu'il ne pouvait être exclu que les travaux de rénovation impliquent l'évacuation de l'immeuble – hypothèse prise en compte par le premier expert pour calculer la valeur de rendement –, de sorte qu'il se justifiait de procéder à une moyenne entre les deux estimations.

c) Le recourant soutient qu'il n'y a pas de motif de procéder à une moyenne entre les valeurs retenues par les deux expertises et qu'il y a lieu de retenir une valeur d'au moins 5'600'000 fr., d'autant que, selon lui, une augmentation sensible du revenu locatif est prévisible, dès lors

que le bail de la surface commerciale la plus importante semble pouvoir se libérer.

Sur ce dernier point, l'office relève, dans ses déterminations, que le locataire de la surface commerciale en question souhaite effectivement remettre le restaurant qu'il exploite mais que, même si le loyer était vraisemblablement augmenté par la conclusion d'un nouveau bail, l'augmentation du produit locatif ne serait pas telle que la valeur vénale de l'immeuble puisse augmenter de manière significative.

d) L'argumentation du recourant doit être rejetée. Les motifs indiqués par l'autorité inférieure de surveillance, qui l'ont conduite à procéder à une moyenne entre les valeurs retenues par les deux expertises, sont convaincants et c'est à juste titre qu'elle a arrêté l'estimation à 5'450'000 francs. La vétusté de l'immeuble, les travaux de rénovation nécessaires ainsi que l'incertitude quant à la nécessité ou non de vider l'immeuble pour procéder à ces travaux ne permettent pas en l'état de supposer qu'un changement de locataire puisse avoir un effet significatif sur l'estimation de la valeur vénale. Conformément à la jurisprudence (ATF 120 III 135, JT 1997 II 37 précité), le recourant ne peut pas prétendre à une nouvelle expertise. Au demeurant, l'estimation n'a qu'une importance secondaire selon la jurisprudence (TF 7B.216/2005 du 1^{er} mars 2006 c. 1 et réf. cit., précité) et, en l'espèce, on ne voit pas quel intérêt le recourant peut avoir à faire rectifier de 150'000 fr. à la hausse l'estimation d'un immeuble de plus 5 millions de francs, si ce n'est celui de retarder la procédure d'exécution forcée.

C'est également à bon droit que le premier juge a mis les frais de la seconde expertise à la charge du recourant (art. 9 al. 2 ORFI; Emmel, Basler Kommentar, n. 6 ad art. 68 LP), ainsi que les frais de procédure (ATF 131 III 136 c. 3).

III. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision de l'autorité inférieure de surveillance confirmée.

Dès lors que l'art. 1 al. 2 OELP (Ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.35) ne prévoit que la faculté de percevoir des frais et qu'aucune mesure particulière n'a été requise en deuxième instance, le présent arrêt peut être rendu sans frais 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 rejeté.
- II. Le prononcé est confirmé.
- III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 août 2010

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 Stephen Gintzburger, avocat (pour E. _____),
- Me Jean-Luc Tschumy, avocat (pour H. _____ et consorts),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest.

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 Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :