

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 18 mars 2013

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : M. Hack et Mme Byrde  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1, 97 al. 1 et 155 al. 1 LP; 9 al. 1 et 2 et 99 al. 1 et 2  
ORFI; 29 al. 3 Cst.**

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 **C.\_\_\_\_\_**, à Chevilly, contre la décision rendue le 7 janvier 2013, à la suite de l'audience du 5 novembre 2012, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, rejetant la requête du recourant tendant à la désignation d'un conseil d'office dans le cadre de la procédure de nouvelle estimation du gage et fixant à 420'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 de l'**OFFICE DES POURSUITES DU**

**DISTRICT DE MORGES** exercée à l'instance de la **BANQUE S.\_\_\_\_\_**, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** L'immeuble RF n° [...] de la commune de Chevilly, propriété de C.\_\_\_\_\_, fait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 de l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'office) exercée à l'instance de la Banque S.\_\_\_\_\_.

Le procès-verbal d'estimation de gage du 14 septembre 2011, fondé sur une expertise immobilière établie le 26 août 2011 par Jean-Luc Magnenat, architecte ETS, a arrêté la valeur estimative du gage à 420'000 francs. L'expert s'est basé sur la désignation cadastrale de l'immeuble, savoir le bâtiment, habitation et rural, et la place-jardin, d'une surface respective de 316 et de 556 m<sup>2</sup>, soit en tout **872 m<sup>2</sup>**, l'estimation fiscale de 1994 étant de 240'000 francs. Il s'est également basé sur la police d'assurance incendie du bâtiment du 21 juin 2011, qui retient pour un volume de **3'077 m<sup>3</sup>** (cube ECA) avec indice 117 une valeur de 1'109'705 francs. Il a décrit la situation de la propriété et ses éléments, savoir une ancienne ferme divisée en deux corps de bâtiments comportant côté sud une habitation de cinq pièces sur deux niveaux et galetas dans les combles (surface au sol d'environ 120 m<sup>2</sup>), côté nord un rural avec d'anciennes écuries, fourragère, fenil et cave (surface au sol d'environ 156 m<sup>2</sup>) et côté nord-ouest une remise et couvert (surface d'environ 44 m<sup>2</sup>), et une surface de prolongement extérieur d'environ 500 m<sup>2</sup> au sud et à l'est du bâtiment pour l'aménagement de jardin, terrasse ou place de parc, le terrain étant actuellement en prairie arborée de quelques arbustes. L'expert a décrit la structure et l'enveloppe des deux corps de bâtiments et relevé l'état obsolète et sans confort des aménagements

intérieurs, dont il a renoncé à faire la description; s'agissant de l'état de la construction, il a précisé que l'ensemble des éléments du bâtiment étaient à rénover ou à transformer. Il a ensuite décrit le potentiel constructible, sur la base du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions. Compte tenu de l'état du **bâtiment**, l'expert a basé son évaluation sur la valeur résiduelle de celui-ci après transformation (**80 fr. par m3, soit 246'160 fr.**) et sur la valeur du **terrain (200 fr. par m2, soit 174'400 fr.)**, le montant total de ces deux valeurs additionnées, soit 420'560 fr., étant arrondi à **420'000 francs**.

**b)** Le 3 octobre 2011, C.\_\_\_\_\_ a déposé un acte intitulé "plainte LP" contre ce procès-verbal, concluant à l'admission de la plainte et à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise. Le 7 octobre 2011, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, a ordonné une seconde estimation et, le 19 décembre 2011, après le désistement successif de deux experts, a finalement désigné à cet effet Eric Collaud, architecte ETS.

Le 13 février 2012, dans le délai qui lui avait été imparti pour effectuer l'avance de frais pour la seconde expertise, C.\_\_\_\_\_ a demandé l'assistance judiciaire. Le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte l'a refusée, par décision du 16 février 2012. Sur recours de l'intéressé, par arrêt du 5 juin 2012, la cour de céans lui a accordé le bénéfice de l'assistance judiciaire dans la mesure de l'exonération de l'avance de frais d'expertise dans la procédure de nouvelle estimation du gage.

Le second expert a déposé son rapport le 5 septembre 2012. Il a constaté que l'habitation, en général très vétuste malgré quelques travaux de rénovation, était difficilement ou faiblement habitable, présentant plusieurs défauts apparents (planchers du rez, revêtements, infiltrations, etc.), que le rural était dans un bon état général et pouvait être utilisé comme dépôt et que, sous le rural, se trouvaient deux locaux, l'un à l'état brut et l'autre aménagé mais affecté d'un problème d'humidité du sol. Il a retenu en conséquence une vétusté de 75 % pour l'habitation

et de 50 % pour le rural. Observant que l'état actuel de l'immeuble n'offrait pas de bonnes possibilités locatives, il a estimé le revenu locatif net annuel de l'habitation à 4'800 fr., celui du rural à 1'250 fr., celui du dépôt sous le rural à 1'200 fr. et celui de la remise et du couvert à 600 fr., soit un **rendement annuel total de 7'850 francs**. Tenant compte d'un prix de 700 fr. par m<sup>3</sup> pour l'habitation (1'056 m<sup>3</sup>), de 150 fr. par m<sup>3</sup> pour le rural (1'669 m<sup>3</sup>) et de 300 fr. par m<sup>3</sup> pour la remise et le couvert (352 m<sup>3</sup>), l'expert a retenu en valeur à neuf les montants de 739'000 fr., 250'000 fr. et 105'000 fr., soit une valeur à neuf totale du bâtiment de 1'094'000 francs. Compte tenu de la vétusté déterminée ci-dessus, ces montants ont été réduits respectivement à 554'000 fr., 125'000 fr. et 52'000 fr., pour une **valeur intrinsèque totale du bâtiment de 363'000 francs**. Pour le **terrain, équipé**, l'expert a retenu une valeur de **261'600 fr.** (300 fr. par m<sup>2</sup>); il n'a attribué aucune valeur aux aménagements extérieurs actuels, qu'il a jugés sans intérêt. Il a donc retenu une **valeur intrinsèque totale de l'immeuble de 624'600 francs**. Compte tenu d'une **valeur de rendement de 120'800 fr.** (7'850 fr. par an à 6.5 %), la valeur vénale de l'immeuble étant de 372'700 fr. ((624'600 fr. + 120'800 fr.) : 2), il a fixé la **valeur vénale maximale de l'immeuble à 400'000 francs**. Appréciant globalement l'immeuble, l'expert a formulé les remarques suivantes :

"En cas de vente pour une promotion immobilière, il est nécessaire de prendre en compte les valeurs résiduelles de l'objet.

Objet malheureusement pas suffisamment entretenu ces dernières années, ce qui péjore les possibilités de vente.

Les quelques travaux d'entretien et/ou d'amélioration effectués (avec le respect du patrimoine) ne sont malheureusement pas assez conséquents et ne peuvent pas influencer de manière significative la valeur de cet objet.

En principe et ensuite d'un contact avec le Municipal représentant les autorités communales, la projection de changement d'affectation du rural en habitation est admissible dans la mesure du respect du bâti existant et de la prise en considération du recensement architectural du Canton. Il est donc impératif de considérer que tout développement de projet nécessitera l'avis du service cantonal des Monuments historiques."

Il a également estimé **deux valeurs résiduelles** (après création de quatre à cinq appartements, dix places de parc et deux locaux artisanaux), l'une, **en cas de promotion locative**, de **250'000 francs** (tenant compte d'une valeur locative de 2'400'000 fr. et d'une valeur de transformation de 2'150'000 fr.), l'autre, **en cas de promotion vente**, de **390'000 fr.** (tenant compte d'une valeur de vente de 2'910'000 fr. et d'une valeur de transformation de 2'520'000 francs).

c) Le 10 octobre 2012, C.\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil de choix Me Neeman, a déposé des déterminations écrites, maintenant les conclusions de sa plainte du 3 octobre 2011, contestant l'estimation de l'expert Collaud et requérant un complément d'expertise. A l'appui de son acte, il a produit des pièces, parmi lesquelles figuraient :

- une copie du rapport d'une expertise effectuée à sa demande par [...] SA, estimant la valeur vénale de la parcelle en cause à 741'000 fr., établi le 3 mars 2004;
- une copie de l'acte de vente d'une autre parcelle dont il était propriétaire à Chevilly, pour un prix de 285'000 fr., daté du 2 août 2006;
- une copie de l'acte de constitution d'une cédule hypothécaire de 700'000 fr. grevant en premier rang collectivement les deux parcelles précitées, daté du 12 juillet 1989.

2. C.\_\_\_\_\_ s'est présenté à l'audience tenue le 5 novembre 2012 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, assisté de son conseil. Il a produit un lot de pièces et requis d'entrée de cause l'extension du bénéfice de l'assistance judiciaire en ce sens qu'un conseil d'office lui est désigné dans la procédure en la personne de Me Neeman. Il a en outre requis un complément d'expertise ainsi que la production par la Banque S.\_\_\_\_\_ des différentes estimations qu'elle avait effectuées lors de l'octroi du prêt hypothécaire. La banque a conclu au rejet de la réquisition de production, pour le motif que ces pièces, datant de plus de dix ans, n'étaient pas pertinentes. Elle a en outre fait valoir qu'une troisième expertise était

inutile. Enfin, elle a déclaré qu'elle ne s'opposait pas à ce que l'estimation soit arrêtée à 800'000 fr., conformément à l'expertise effectuée par [...] SA.

Par prononcé du 7 janvier 2013, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la requête de C.\_\_\_\_\_ tendant à la désignation d'un conseil d'office dans le cadre de la procédure de nouvelle estimation du gage (I), fixé à 420'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble en cause (II), dit que la décision était rendue sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

**3.** Par acte motivé du 18 janvier 2013, C.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision, qui lui avait été notifiée le 8 janvier 2013. En page 12 de son recours, il a énuméré ses "moyens de preuves", soit les pièces déposées et "à déposer", l'édition du dossier FA11.037550 auprès du Tribunal d'arrondissement de La Côte, l'édition par la Banque S.\_\_\_\_\_ des pièces relatives à l'estimation de la parcelle litigieuse et l'interrogatoire des parties, tout autre moyen de preuve demeurant réservé. Il a requis l'effet suspensif et conclu, à titre préalable, à l'octroi du "bénéfice de l'assistance judiciaire totale", Me Aba Neeman lui étant désigné en qualité d'avocat d'office; à titre principal, il a conclu à la réforme de la décision en ce sens qu'un complément de l'expertise rendue le 5 septembre 2012 par l'architecte Eric Collaud est ordonné, ainsi que l'édition, par la Banque S.\_\_\_\_\_, des pièces relatives à l'estimation de la parcelle litigieuse, et, à titre subsidiaire, à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle instruction dans le sens des considérants. Il a produit un onglet de onze pièces sous bordereau.

Par courrier du 29 janvier 2013, le président de la cour de céans a transmis une copie du recours à l'intimée et à l'office et leur a impartit un délai au 13 février 2013 pour se déterminer. L'intimée Banque S.\_\_\_\_\_ a déclaré s'en remettre à justice, par lettre du 30 janvier 2013.

L'office s'est déterminé le 6 février 2013, préavisant pour le rejet du recours.

Les écritures des parties intimées ont été transmises pour information au recourant le 7 février 2013. Par courrier du 26 février 2013, celui-ci a déposé de nouvelles pièces, en preuve de certains allégués de son recours.

### **En droit :**

I. Le recours est dirigé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance, précisément contre une décision principale et une décision accessoire, en ce qu'il vise à la fois la décision d'estimation du droit constitué en gage immobilier et le refus de mettre le poursuivi au bénéfice de l'assistance judiciaire, soit de lui désigner un conseil juridique d'office. Il est régi par l'art. 18 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] et les art. 28 à 33 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05] (CPF, 11 décembre 2012/plainte n° 52; CPF, 5 août 2010/plainte n° 20; CPF, 26 juin 2009/plainte n° 25). En effet, les décisions des autorités de surveillance, notamment sur plainte au sens de la LP, ne relèvent pas du CPC [Code de procédure civile; RS 272] mais d'une procédure administrative spéciale (Halldy, in Bohnet/Halldy/Jeandin/Schweizer/Tappy (éd.), Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, [ci-après : CPC commenté], n. 18 ad art. 1 CPC).

Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP) et comportant des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable formellement. Les éventuelles pièces nouvelles produites avec le recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP). En revanche, les pièces nouvelles produites par le recourant le 26 février 2013, après l'échéance du délai de recours, l'ont été tardivement et sont irrecevables (art. 28 al. 1 LVLP). Certes, la jurisprudence reconnaît

que l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 al. 1 Cst. [Constitution fédérale; RS 101] et 6 par. 1 CEDH [Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101], et plus particulièrement du droit d'être entendu, comporte le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise au juge et de se déterminer à son propos; ce droit de réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires, y compris celles qui ne sont pas englobées dans le champ de protection de l'art. 6 par. 1 CEDH (ATF 133 I 100 c. 4; pour la jurisprudence récente, notamment en matière de LP : TF 5D\_153/2011 du 21 novembre 2011 c. 2.1 et les réf. cit.). En l'occurrence, toutefois, les pièces produites par le recourant le 26 février 2013 ne visent pas à étayer une réplique – puisque le recourant n'a pas déposé d'écriture se déterminant sur les réponses de l'intimée et de l'office – mais à compléter son recours par des pièces dont il avait annoncé la production dans celui-ci. Dans ces conditions, les garanties déduites des art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH par la jurisprudence ne sauraient avoir pour conséquence d'admettre la production desdites pièces.

Les déterminations de l'intimée et de l'office sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

**II. a)** En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, valable en matière de saisie et applicable à la procédure en réalisation du gage 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).

L'art. 99 ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42] renvoie, s'agissant de l'estimation d'un immeuble à réaliser, à l'art. 9 al. 1 et 2 ORFI qui règle l'estimation d'un immeuble saisi (ATF 133 III 537 c. 4.1). Selon 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 de cette disposition, dans le délai de plainte, 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; ATF 122 III 338 c. 2). 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).

Dans la poursuite ordinaire par voie de saisie, l'office procède à deux estimations de l'immeuble, soit lors de l'exécution de la saisie (art. 97 LP et 9 al. 1 ORFI) et avant de procéder aux enchères (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI), estimations qui peuvent être contestées à chaque fois (ATF 122 III 338). Dans la procédure en réalisation de gage, en revanche, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant naturellement la faculté d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI); il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou tout simplement pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI; ATF 52 III 153). Si l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme dans la poursuite par voie de saisie, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, il n'existe donc pas, à la différence de la poursuite par voie de saisie, un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (TF 7B.79/2004 du 10 mai 2004 c. 3.1; ATF 113 III 5 c. 5b non publié; TF 7B.126/2003 du 31 juillet 2003 c. 2).

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 toutefois 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 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, JT 1996 II 199).

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, C.\_\_\_\_\_, en qualité de propriétaire, a requis de l'autorité de surveillance, dans le délai de dix jours mentionné dans le procès-verbal d'estimation du gage, qu'elle ordonne une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser par des experts. En dépit de son intitulé, son acte du 3 octobre 2011 n'est donc pas une plainte au sens de l'art. 17 LP dirigée contre la première estimation, mais une demande de nouvelle estimation telle qu'elle est prévue par les art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI (cf. ATF 133 III 537 précité c. 4). L'autorité inférieure a donné une suite favorable à cette demande et désigné un second expert aux fins d'estimer la valeur de l'immeuble. Après que ce dernier eut rendu son rapport, C.\_\_\_\_\_ a contesté le bien-fondé des conclusions des deux expertises et requis la mise en œuvre d'un complément à la seconde expertise ainsi que la production de pièces. L'autorité inférieure a constaté que les deux expertises étaient concordantes dans leurs conclusions, l'une

estimant la valeur vénale de la parcelle à 420'000 fr. et l'autre à 400'000 fr., et a considéré au surplus qu'elles se fondaient sur des pratiques objectives et reconnues et étaient claires et convaincantes dans leur démarche. Partant, elle a rejeté la réquisition tendant à la mise en œuvre d'un complément d'expertise pour le motif que la seconde expertise était claire, détaillée et résultait d'un travail minutieux, et qu'en réalité, par ce biais, C.\_\_\_\_\_ avait pour seul but de remettre en cause l'avis de l'expert. Compte tenu de son libre pouvoir d'appréciation, elle a retenu la valeur de 420'000 francs. Elle a en outre rejeté la réquisition de production de pièces comme non pertinente.

**c)** Dans son recours, C.\_\_\_\_\_ s'en prend exclusivement au bien-fondé de la seconde expertise, et ce dans le but d'étayer sa réquisition tendant à ce qu'un complément d'expertise soit mis en oeuvre; ce faisant, non seulement il ne soulève pas d'argument à l'encontre de la décision proprement dite, mais il reprend ceux qu'il a invoqués en première instance, sans préciser en quoi les motifs pour lesquels l'autorité inférieure de surveillance a rejeté lesdits arguments seraient mal fondés, en particulier contraires à la loi ou non justifiés en fait.

Les motifs qui ont conduit à arrêter la valeur de l'immeuble à 420'000 fr. sont convaincants. Dans la mesure où les deux expertises étaient concordantes dans leur analyse et dans leurs conclusions, ne différant que d'un montant de 20'000 francs, c'est de manière justifiée que l'autorité inférieure de surveillance a refusé de s'en écarter au profit de l'expertise privée réalisée en 2004 à la demande du recourant; cette expertise, qui arrêta la valeur vénale de l'immeuble à 741'000 fr., n'a pas été réalisée dans le cadre d'une vente forcée ni de manière contradictoire. De plus, elle n'a aucun caractère actuel puisqu'elle a été établie il y a huit ans.

Quant au montant du prêt que la Banque S.\_\_\_\_\_ a octroyé au recourant en 1989, il ne peut être qu'un indice de la valeur que les parties au prêt attribuaient subjectivement à l'immeuble à cette date, et ce en fonction du marché immobilier et de l'état de l'immeuble en vigueur

à la fin des années 1980. Comme ce montant, arrêté contractuellement par deux parties, ne peut servir à établir la valeur objective de l'immeuble en 1989, il n'est a fortiori d'aucune pertinence pour établir sa valeur en 2012. C'est donc à raison que le premier juge a rejeté la réquisition tendant à la production de pièces par la banque.

Quant aux parcelles sises sur la même commune, qui auraient été vendues à des prix au mètre/carré supérieurs, le recourant ne rend pas vraisemblable ce fait ni a fortiori que ces parcelles sont semblables à la parcelle litigieuse quant à leur nature, leur emplacement et leur équipement.

Enfin, et surtout, le recourant prétend que l'expertise Collaud n'a pas tenu compte à leur juste valeur des investissements qu'il aurait faits dans l'immeuble; il en déduit que cet expert aurait à tort retenu une diminution de valeur pour vétusté de 75 %. Le recourant prétend qu'il "n'a eu de cesse d'entretenir et de rénover petit à petit son bien fonds", y investissant "près de 300'000 fr.". Le reproche du recourant tombe à faux. En effet, d'une part, celui-ci n'établit pas le montant de ses prétendus investissements, offrant comme preuve l'interrogatoire des parties et des pièces à déposer, alors qu'il lui était loisible, aux deux stades de la procédure, de produire de telles pièces et que l'interrogatoire des parties n'est pas un mode de preuve admissible; d'autre part, l'expert Collaud a tenu compte des travaux faits par le recourant sur son immeuble durant les dernières années, mais il a estimé que ceux-ci n'étaient pas assez importants pour influencer de manière significative la valeur de l'objet. Le recourant conteste cette dernière conclusion, mais n'amène cependant aucun élément susceptible de prouver ses affirmations. S'agissant en particulier de la cuisine, les photographies au dossier permettent au contraire de se convaincre du bien-fondé de la conclusion de l'expert.

C'est donc à juste titre que l'autorité inférieure de surveillance a estimé qu'elle était en mesure de statuer sans mettre en œuvre le complément d'expertise requis. Au demeurant, comme le relève la jurisprudence précitée, il n'existe aucun droit à une troisième expertise.

C'est également à bon droit que cette autorité a arrêté la valeur d'estimation de l'immeuble à 420'000 fr., soit à la plus élevée des deux valeurs à sa disposition. Ce faisant, elle n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation. Certes, elle aurait pu arrêter cette valeur à une valeur moyenne de 410'000 francs. La différence, de 10'000 fr., n'est cependant pas significative. En outre, comme relevé plus haut, dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation n'a qu'une importance secondaire et 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.

Au vu de ce qui précède, en tant qu'il vise l'estimation de l'immeuble, le recours doit être rejeté et la décision de l'autorité inférieure de surveillance confirmée.

**III.**        **a)** En vertu de l'art. 29 al. 3 Cst., toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit à l'assistance judiciaire gratuite, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès. Selon la jurisprudence, un procès est dénué de chances de succès lorsque les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre et que, dès lors, elles ne peuvent être considérées comme sérieuses, de sorte qu'un plaideur raisonnable et aisé renoncerait à s'y engager en raison des frais qu'il serait exposé à devoir supporter; en revanche, il ne l'est pas lorsque les chances de succès et les risques d'échec s'équilibrent à peu près ou que les premières n'apparaissent que légèrement inférieures aux secondes (ATF 133 III 614 c. 5 et la jurisprudence citée). La personne a en outre droit à l'assistance gratuite d'un défenseur dans la mesure où la défense de ses droits le requiert, à savoir quand ses intérêts sont gravement menacés et que la cause présente des difficultés juridiques et de fait telles qu'elle ne peut les surmonter seule (TF 5A\_336/2011 du 8 août 2011 c. 2.5.2; ATF 130 I 180 c. 2.2, JT 2004 I 433; TF 5A\_447/2007 du 13 décembre 2007, publié à l'ATF 134 I 12).

Le droit à l'assistance judiciaire selon les art. 117 ss CPC vaut pour toutes les procédures soumises à ce code (Tappy, CPC commenté, n. 9 ad art. 117 CPC). Il s'ensuit *a contrario* que les art. 117 ss CPC ne s'appliquent pas (si ce n'est éventuellement à titre de droit cantonal supplétif) aux autres procédures, en particulier les procédures non judiciaires devant les autorités de poursuites ou à la procédure de plainte de l'art. 17 LP, ce qui ne signifie pas qu'un droit à l'assistance judiciaire ne soit pas parfois garanti par l'art. 29 al. 3 Cst. dans de telles procédures (Tappy, CPC commenté, n. 13 ad art. 117 CPC; ATF 122 I 8, JT 1998 II 77 et JT 1998 I 60). L'art. 29 al. 3 Cst. constitue une garantie minimale qui s'impose au droit cantonal de procédure (ATF 134 I 92 c. 3.1.1; ATF 122 I 267 c. 1b; Cometta/Möckli, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, t. I (Art. 1-158 SchKG), 2<sup>ème</sup> éd. Bâle, [ci-après : Basler Kommentar], n. 29 ad art. 20a SchKG).

D'après le Tribunal fédéral, le droit à l'assistance judiciaire découlant de la Constitution n'est pas exclu par principe dans la procédure de plainte, pour le motif que, selon les art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35], il ne peut être perçu de frais ni alloué de dépens; dans la mesure où la procédure de plainte est régie par la maxime inquisitoire, l'assistance d'un avocat n'est en général pas nécessaire (ATF 130 I 180 c. 3.2; ATF 122 I 8). Elle est objectivement nécessaire dans des cas complexes qui soulèvent en fait et en droit des difficultés importantes auxquelles une partie dans le besoin ne serait manifestement pas en état de faire face en dépit de la participation des autorités et de la maxime inquisitoire (TF 5A\_336/2011 du 8 août 2011 c. 2.5.2 précité; ATF 130 I 180 c. 3.2 précité et 3.3; ATF 122 III 392 c. 3c; ATF 122 I 8 précité c. 2c; ATF 118 III 34, JT 1994 II 138; ATF 112 Ia 15; Cometta/Möckli, Basler Kommentar, n. 35 ad art. 20a SchKG; Erard, in Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Poursuite pour dettes et faillite, Commentaire romand, Bâle 2005, n. 15 ad art. 20a LP; Gilliéron, op. cit., n. 108 ad art. 17 LP et les réf.). La cour de céans, statuant le 5 juin 2012 sur le recours de C.\_\_\_\_\_ contre le refus de lui accorder le bénéfice de l'assistance judiciaire dans la procédure de seconde estimation du gage, a précisé qu'en règle générale, la procédure

applicable aux demandes de nouvelle estimation du gage était dénuée de complexité (CPF, 5 juin 2012/plainte n° 22).

**b)** En l'espèce, l'autorité inférieure de surveillance a refusé derechef de désigner au recourant un conseil juridique dans la procédure d'estimation du gage, jugeant que "la procédure applicable aux demandes de nouvelle estimation de gage est dénuée de complexité" et que "dans la procédure de réalisation de gage, l'estimation n'a qu'une importance secondaire, ses fonctions principales étant de déterminer le découvert et d'orienter les créanciers sur le résultat prévisible de la réalisation" et de "renseigner d'éventuels enchérisseurs".

Comme on l'a vu, le recourant ne développe aucun moyen contre la décision d'estimation, mais s'en prend à la seconde expertise, qu'il juge incomplète; dans cette mesure, il conclut à la mise en œuvre d'un complément d'expertise. A l'appui de son recours, il prétend que la lecture du rapport d'expertise contesté "n'est pas chose aisée" et qu'elle "fait appel à des notions complexes, ce qui justifie déjà à ce stade l'intervention d'un mandataire professionnel". Il relève en outre que, s'il est vrai qu'il a "été capable d'agir seul jusqu'à ce stade, soit de requérir une seconde expertise, le résultat n'est pas satisfaisant". Il en conclut que l'assistance d'un avocat lui est nécessaire pour faire valoir ses droits.

**c)** En l'occurrence, la cour de céans a estimé, dans son arrêt du 5 juin 2012, que le recourant avait été parfaitement capable de requérir de l'autorité compétente une nouvelle estimation de son immeuble et qu'il avait obtenu la désignation d'un expert sans l'assistance d'un conseil juridique, qu'il ne soutenait pas que cette assistance lui serait nécessaire pour la suite du déroulement de la procédure et qu'après le dépôt du second rapport, il serait entendu et à même de présenter à l'autorité ses arguments en faveur de l'expertise dont les conclusions devrait être suivies selon lui; elle en a conclu que la défense des droits du recourant n'exigeait pas la désignation d'un conseil juridique dans la procédure de nouvel estimation de l'objet du gage (CPF, 5 juin 2012/plainte n° 22 précitée, c. 2a). Les arguments que le recourant fait

valoir à l'appui de son recours, qui tiennent à la prétendue difficulté à lire un rapport d'expertise et au caractère soi-disant insatisfaisant de la seconde expertise, sont objectivement infondés; ils n'établissent pas que la cause présentait des difficultés juridiques ou factuelles complexes que le recourant n'était pas en mesure de saisir, ni que, si celui-ci n'avait pas été assisté d'un avocat, ses intérêts auraient été mis en péril. Dans ces circonstances, ces arguments ne sont pas de nature à modifier l'appréciation faite précédemment par la cour de céans sur l'absence de nécessité pour le recourant d'être assisté d'un conseil juridique gratuit dans le cadre de la procédure d'estimation du gage. Au surplus, comme relevé par l'autorité inférieure, l'estimation n'a qu'une importance secondaire. Dans ces conditions, c'est de manière justifiée que cette autorité a refusé au recourant le bénéfice de l'assistance judiciaire requise.

Au vu de ce qui précède, en tant qu'il vise le refus de mettre le recourant au bénéfice d'un conseil juridique gratuit, le recours doit être rejeté et la décision de l'autorité inférieure de surveillance confirmée.

**IV.** En conclusion, le recours, mal fondé, doit être entièrement rejeté et le prononcé confirmé.

Le recourant requiert le bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite en deuxième instance, en ce sens que Me Neeman est désigné comme son conseil d'office. Toutefois, son recours - qui consistait en réalité à remettre en cause le bien-fondé de deux expertises judiciaires concordantes, notamment au moyen d'éléments de fait allégués et non prouvés - était dénué de toute chance de succès. En application des principes rappelés plus haut, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit donc également lui être dénié en deuxième instance.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. 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.** La requête d'assistance judiciaire du recourant est rejetée.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 mars 2013

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 C. \_\_\_\_\_),
- Banque S. \_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Morges.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :