

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 8 octobre 2013

Présidence de Mme ROULEAU, vice-présidente
Juges : MM. Hack et Maillard
Greffier : Mme Nüssli

Art. 17, 140 al. 3, 155 LP ; 9 al. 2, 44, 99 al. 2 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 **A.B.** _____, à Pully, contre la décision rendue le 11 juin 2013, à la suite de l'audience du 23 mai 2013, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée par le recourant contre l'avis de publication du 6 mars 2013 de la vente au enchères de deux parcelles de l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, reçu par le recourant le 20 mars 2013.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. B.B._____ était propriétaire des parcelles RF [...] de la Commune de Forel et RF [...] de la Commune de Puidoux. Ces immeubles sont collectivement grevés de deux cédulas hypothécaires au porteur de 225'000 fr. et de 100'000 francs.

B.B._____ est décédé le 13 mai 2002 laissant pour héritiers sa veuve C.B._____ et son fils A.B._____. C.B._____ étant décédée à son tour le 9 janvier 2008, A.B._____, unique héritier, a accepté la succession sous bénéfice d'inventaire.

2. Le 12 juin 2006, M._____ a requis la vente aux enchères des immeubles précités dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage.

Par décision de l'autorité inférieure de surveillance du 15 septembre 2011, l'avis de vente adressé le 3 août 2006 à la succession de B.B._____ a été annulé, l'Office des poursuites de Lavaux-Oron (ci-après : l'office) étant invité à procéder à une nouvelle estimation des parcelles [...] et [...]. Cette décision retient que les changements intervenus sur la parcelle [...] (morcellement et changement de statut) justifiaient une nouvelle estimation des parcelles en cause. Celles-ci ont ainsi fait l'objet d'un rapport d'estimation établi par C._____ SA le 2 décembre 2011. L'expert a arrêté à 300'000 fr. la valeur vénale des deux parcelles. Il mentionne que les bâtiments sis sur la parcelle [...] (une ancienne ferme, soit maison d'habitation et deux dépendances) sont en ruine et voués à la démolition.

Le 18 juin 2012, l'office a adressé à A.B._____ un nouvel avis de vente aux enchères des immeubles de Forel et de Puidoux,

estimés à 300'000 francs. Une plainte déposée par A.B._____ le 2 juillet 2012 a été rejetée par prononcé de l'autorité inférieure de surveillance du 21 novembre 2012, confirmé par arrêt du 6 février 2013 de la cour de céans.

3. Le 6 mars 2013, l'office a adressé un avis de publication de vente aux enchères des immeubles précités, reçu par A.B._____ le 20 mars 2013. La publication de la vente est intervenue le 15 mars 2013 dans la Feuille des avis officiels (FAO) et dans la Feuille officielle suisse de commerce (FOSC). La vente était prévue pour le 26 juin 2013.

Le 25 mars 2013, A.B._____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'avis de publication précité. Il a conclu à l'annulation de la publication de la vente, l'office étant invité à faire procéder à une nouvelle estimation du gage par un expert immobilier reconnu. Il a demandé l'effet suspensif, qui a été refusé par décision du 26 mars 2013 de l'autorité inférieure de surveillance.

Dans ses déterminations du 2 mai 2013, l'office a conclu au rejet de la plainte.

4. Par prononcé rendu 11 juin 2013 sans frais ni dépens, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte et laissé libre cours à la vente aux enchères des immeubles en cause.

Le premier juge a considéré en substance que l'estimation querellée était le résultat d'une deuxième expertise et que le plaignant n'avait pas fait valoir que de nouvelles modifications seraient intervenues depuis lors sur les parcelles en cause.

A.B._____ a recouru par acte du 28 juin 2013 contre le prononcé qui lui avait été notifié le 18 juin 2013, prenant la conclusion principale suivante :

« La procédure de vente aux enchères des immeubles RF n° [...] de la commune de Forel et RF n° [...] de la commune de Puidoux est suspendue jusqu'à droit connu sur l'action en contestation de l'état des charges déposée, en date du 12 juin 2013, par M. A.B. _____ contre M. M. _____ devant la Chambre patrimoniale du canton de Vaud et ne pourra être reprise qu'à droit connu sur le sort de cette action, l'Office étant alors invité à procéder à une nouvelle estimation du gage par le biais d'un expert immobilier reconnu ».

Subsidiairement, le recourant a demandé l'annulation du prononcé et le renvoi de la cause pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de son écriture, le recourant a produit une pièce nouvelle à savoir la demande qu'il a déposée le 12 juin 2013 devant la Chambre patrimoniale cantonale dans le cadre d'une action en contestation de l'état des charges, dans laquelle il conclut principalement à ce qu'il soit prononcé qu'il n'est pas le débiteur de M. _____, ce dernier ne disposant d'aucune prétention à faire valoir à l'état des charges s'agissant de la vente des immeubles [...] et [...], à l'annulation de la poursuite en réalisation de gage n° 900'185'155 et à la restitution des cédules hypothécaires grevant les parcelles précitées.

Par décision du 8 juillet 2013, la vice-présidente de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Dans son écriture du 17 juillet 2013, l'office s'est référé à sa détermination de première instance.

En droit :

I. Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 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) et comportant l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est formellement recevable, sous réserve de la première partie de la conclusion principale (suspension de la procédure de vente aux enchères jusqu'à droit connu sur l'action en contestation de l'état des charges) pour les motifs qui suivent (cf. infra ch. II).

II. Selon l'art. 140 al. 2 LP, lorsque l'état des charges est établi, il est communiqué aux intéressés (créanciers saisissants, créanciers gagistes, titulaires de droits personnels annotés, débiteur). L'art. 37 al. 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42), précise que la communication de l'état des charges est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les dix jours dès la communication en désignant exactement le droit contesté, faute de quoi le droit sera reconnu par lui pour la poursuite en cause (art. 140 al. 2 et 107 al. 2 et 4 LP ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 124 ss ad art. 140 LP). Cet avis ouvre la procédure dite d'épuration de l'état des charges. S'il n'est formé aucune opposition, l'état des charges devient définitif. En cas d'opposition, l'office procède selon les art. 106 à 109 LP (art. 140 al. 2 LP) et assigne un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation d'un droit inscrit à l'état des charges à celui qui veut en réclamer la modification ou la radiation (art. 39 ORFI et art. 107 al. 5 LP) (Gilliéron, op. cit. n. 125 ad art. 140 LP ; CCIV, 20 août 2000/339). Dans la mesure où le litige peut influencer sur la fixation du prix d'adjudication ou que, pratiquée sans attendre la fin du procès, la vente serait de nature à léser des intérêts légitimes, l'office doit y surseoir jusqu'à la solution du litige (art. 141 LP).

Le recourant allègue avoir ouvert action en contestation de l'état de charge contre M. _____ devant la Chambre patrimoniale. Il produit à cet égard une copie de la demande qu'il a déposée devant cette cour - laquelle est postérieure au prononcé attaqué - comme l'y autorise

l'art. 28 al. 4 LVLP. Toutefois, si, en vertu de cette disposition, l'allégation de faits nouveaux ainsi que la production de nouvelles pièces sont licites en procédure de recours, il n'en va pas de même des conclusions nouvelles. La plainte LP et le recours contre la décision sur plainte doivent porter sur le même objet, sous peine d'irrecevabilité (CPF, 26 juin 2003/52).

En l'espèce, la plainte tendait à une nouvelle estimation des immeubles en cause. La conclusion en suspension de la procédure de vente aux enchères jusqu'à droit connu sur l'action en contestation de l'état des charges est une conclusion nouvelle relative à une autre procédure. S'il estimait que les conditions en étaient remplies, le recourant devait requérir de l'office le renvoi de la vente en se fondant sur l'art. 141 al. 1 LP, puis en cas de refus, déposer une nouvelle plainte LP contre celui-ci.

Au demeurant, l'action introduite par le recourant vise à contester le fondement de la créance en poursuite et le droit de gage immobilier qui la garantit, ce qui n'apparaît guère possible à ce stade (ATF 118 III 22, JT 1994 II 143, c. 2a).

Au vu de ce qui précède, la conclusion tendant à la suspension de la procédure de vente jusqu'à droit connu sur l'action en contestation de l'état des charges est irrecevable.

III. Il reste à examiner la question d'une nouvelle estimation du gage, formulée tant dans la plainte que dans l'acte de recours.

a) En procédure ordinaire par voie de saisie, l'office procède à l'estimation de l'immeuble au moment de la saisie (art. 97 al. 1 LP). Selon 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. Lors du dépôt de la réquisition de réaliser, l'immeuble doit à

nouveau être estimé par l'office des poursuites (art. 140 al. 3 LP). Même dans le cas où l'estimation faite lors de la saisie serait éventuellement confirmée, il s'agit d'une nouvelle décision de l'office et les intéressés bénéficient de la même faculté de remettre en cause cette nouvelle estimation et d'en exiger le contrôle par un (autre) expert, en vertu de l'art. 9 al. 2 ORFI, quelle que soit la manière dont ils ont réagi à l'égard de la première estimation lors de la saisie (ATF 122 III 338, JT 1998 II 171 c. 3a ; Gilliéron, op. cit. n. 15 ad art. 155 LP).

Dans la procédure en réalisation de gage - où une estimation lors de la saisie fait naturellement défaut -, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 99 al. 1 ORFI), qui a lieu à la suite du dépôt de la réquisition de vente, les intéressés ayant la faculté de contester cette estimation et d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI) (TF 7B.126/2003 du 31 juillet 2003 c. 2 ; TF 5A_854/2010 du 3 mai 2011 c. 3.2 ; ATF 122 III 338, JT 1998 II 171 précité). Cette faculté, qui ressort de l'art. 99 al. 2 ORFI, est confirmée par la doctrine (Foex, Commentaire romand, n. 19 ad art. 155 LP et les références). Toutefois, l'office pourra procéder à une nouvelle estimation (« révision », cf. TF 5A_854/2010 précité, ou « révision de l'estimation », cf. Gilliéron, op. cit. n. 16 ad

art. 155 LP) 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 (art. 44 ORFI par renvoi de l'art. 102 ORFI) ou tout simplement pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (TF 7B.126/2003 précité ; ATF 52 III 153, pp. 156 ss, JT 1927 II 78). Si l'office procède à cette nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme pour la première estimation, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI (art. 44 ORFI in fine). 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.

Il n'existe donc pas, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier un droit inconditionnel à ce qu'une deuxième expertise, intervenant à un stade ultérieur de la procédure, soit mise en œuvre, comme c'est le cas en matière de saisie (art. 140 al. 3 LP). En revanche, il est toujours possible de contester la première estimation de l'office, opérée lors du dépôt de la réquisition de vente, ou une éventuelle révision de l'estimation selon l'art. 44 ORFI, en réclamant, dans le délai de plainte, une nouvelle expertise conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable selon renvoi des art. 99 al. 2 ORFI et art. 44 ORFI.

b) En l'espèce, l'office a procédé, sur injonction de l'autorité inférieure de surveillance (prononcé du 15 septembre 2011), à une nouvelle estimation des parcelles en cause en raison de changements intervenus sur celles-ci. Il s'agissait donc d'une révision, fondée sur l'art. 44 ORFI, que les intéressés, le recourant en particulier, pouvaient contester dans le délai de plainte (art. 9 al. 2 ORFI par renvoi de l'art. 44 ORFI). Cette nouvelle estimation a été communiquée au recourant le 18 juin 2012. On ignore la date exacte à laquelle il l'a reçue, mais c'était nécessairement avant le 2 juillet 2012, date à laquelle il a déposé une première plainte, laquelle n'avait pas pour objet une nouvelle estimation. Le délai de l'art. 9 al. 2 ORFI (délai de plainte) était donc largement

dépassé lors du dépôt de la plainte du 25 mars 2013, objet de la présente procédure.

Il ressort par ailleurs des principes exposés précédemment que, s'agissant d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, le recourant ne disposait pas du droit de demander une nouvelle estimation fondée sur l'art. 140 al. 3 LP. Il n'invoque par ailleurs aucune modification intervenue sur les parcelles en cause, pouvant, le cas échéant, justifier une révision de l'estimation selon l'art. 44 ORFI.

c) Le recourant n'énonce aucun grief à l'appui de sa conclusion subsidiaire et il n'y a aucun motif d'annuler le prononcé attaqué.

IV. 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 let. a et 62 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. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du 8 octobre 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 Nicolas Blanc, avocat (pour A.B. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron.

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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :