

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 28 décembre 2016

Composition : Mme ROULEAU, présidente
 Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 9 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 **Z._____**, à [...], contre la décision rendue le 25 novembre 2016 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, déclarant irrecevable la requête déposée par la recourante le 16 novembre 2016, tendant notamment à ce qu'il soit sursis à la vente aux enchères fixée par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DU JURA-NORD VAUDOIS**, à Yverdon-les-Bains, au 20 janvier 2017 et à ce qu'un expert soit désigné pour procéder à une nouvelle estimation du gage.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) L'immeuble sis à [...], parcelle RF n° [...], propriété de Z._____, fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'074'611 de l'Office des poursuites du district du Jura Nord vaudois (ci-après : l'Office) exercée à l'instance de la Banque P._____.

A la demande de l'Office, un rapport d'évaluation du gage a été déposé le 18 janvier 2016. Le 22 janvier 2016, l'Office a établi un procès-verbal d'estimation du gage, qu'il a communiqué aux parties, dont la poursuivie, sous pli recommandé. Il a retenu la valeur vénale indiquée dans le rapport d'évaluation et mentionné que les parties pouvaient demander une nouvelle estimation à l'autorité de surveillance dans les dix jours après réception du procès-verbal. La vente aux enchères forcée de l'immeuble a été fixée au 10 juin 2016.

b) Le 6 juin 2016, Z._____ a déposé un « mémoire-plainte en retrait de la vente », requérant le renvoi de la vente et une nouvelle estimation du gage.

Par lettre du 8 juin 2016, signée du greffier, envoyée en courrier recommandé à Z._____ et à l'Office, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, a accusé réception de la requête de nouvelle estimation du gage immobilier, a informé la requérante et l'Office de l'identité de l'expert qui serait pressenti pour faire l'expertise en question, les a avisés que s'ils ne manifestaient pas d'opposition à cette proposition par écrit dans un délai au 20 juin 2016, il serait considéré qu'ils n'avaient pas d'objection à formuler à ce sujet, et a prononcé l'effet suspensif. Par lettre

du même jour, Z._____ a été invitée à effectuer une avance de frais de 3'150 fr. jusqu'au 28 juin 2016 pour couvrir les frais du futur expert.

Le 9 juin 2016, la Banque P._____ a recouru à la Cour des poursuites et faillites, autorité cantonale supérieure de surveillance, concluant à l'annulation de « la décision de procéder à une nouvelle estimation de la parcelle n° [...] de la commune de [...] au sens de l'article 9 ORFI ». Le 10 juin 2016, la Présidente de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Par décision du 8 juillet 2016, la cour de céans a considéré que, le 8 juin 2016, l'autorité inférieure de surveillance n'avait pas rendu de décision ordonnant une nouvelle estimation du gage, mais accusé réception de la requête de nouvelle estimation, interpellé les parties sur un éventuel expert et prononcé l'effet suspensif, de sorte que le recours était sans objet.

c) Le 24 juin 2016, Z._____ a demandé l'assistance judiciaire pour couvrir les frais de la nouvelle estimation du gage. Le 6 juillet 2016, l'autorité inférieure de surveillance lui a refusé le bénéfice de l'assistance judiciaire ; au pied de cette décision étaient indiqués les délai et instance de recours pour la contester. Le 18 juillet 2016, le pli contenant cette décision est venu en retour avec la mention « non réclamé ». Il a été renvoyé à l'intéressée.

Par lettre recommandée du 8 août 2016, constatant que Z._____ n'avait pas effectué l'avance de frais requise de 3'150 fr., l'autorité inférieure de surveillance lui a imparti un ultime délai au 15 août 2016 pour ce faire. L'intéressée n'a pas retiré le pli.

Le 24 août 2016, constatant que l'avance de frais n'avait pas été effectuée, l'autorité inférieure de surveillance a décidé de ne pas entrer en matière sur la demande de seconde expertise formée par Z._____ (art. 101 al. 3 CPC) et a rayé la cause du rôle, sans frais. L'intéressée n'a pas retiré le pli contenant la décision dans le délai de garde qui se terminait le 1^{er} septembre 2016. Il apparaît qu'elle a fait

prolonger le délai de garde de son courrier par la poste jusqu'au 29 septembre 2016 et n'a pas retiré le pli à l'issue de cette prolongation.

Constatant que la décision du 24 août 2016 était entrée en force, l'Office a fixé la vente aux enchères de l'immeuble en cause au 20 janvier 2017.

d) Le 16 novembre 2016, Z._____ a déposé auprès de la Justice de paix des districts du Jura-Nord Vaudois et du Gros-de-Vaud un acte intitulé « Demande en retrait de la vente en nouvelle estimation-plainte art. 17 LTF - Art. 93 LTF », qui a été transmis à l'autorité inférieure de surveillance le 21 novembre 2016. Elle a conclu à ce « - qu'il soit statué en l'état de la situation au 8 juin 2016 c'est-à-dire du maintien de l'effet suspensif de la vente judiciaire fixée de nouveau et abusivement par l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois le 20 janvier 2017, et de la désignation en qualité d'expert de [...] SA, comme de la consignation aux frais avancés de la recourante de la somme de 3'150 fr., comme du nécessaire envoi par courrier du bulletin référencé de versement pour y procéder,
- soit de décider à nouveau d'un sursis à la vente prévue le 20 janvier 2017, de la désignation d'un tel expert qu'il plaira à votre juridiction de désigner et de telle avance de frais qu'il plaira également à votre juridiction de fixer. »

Par lettre datée du 17 et postée le 18 novembre 2016 à l'adresse du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois et de l'Office, Z._____ a écrit ce qui suit :

« Mesdames, Messieurs,

Je vous ai transmis par LRAR du 16 novembre une demande en retrait de la vente du bien immeuble (...) au visa de l'art. 17 LTF, Art. 93 al. 1 let. a LTF, art. 141 al. 1 LP, comme des art. 155, 95 et 17 LP, et en y faisant suite vous prie de noter le numéro de la référence de l'Acte de l'Office des poursuites contre lequel est dirigé ladite demande soit No 7074611.

Je vous joins par ailleurs l'acte contre lequel le recours est porté. (...). »

A cette lettre était jointe la communication par l'Office de l'état des charges du 31 octobre 2016.

2. Par décision rendue sous forme de lettre le 25 novembre 2016, l'autorité inférieure de surveillance a déclaré la requête du 16 novembre 2016 irrecevable. En droit, elle a considéré que, le 6 juin 2016, Z. _____ avait déposé une première requête de nouvelle estimation de gage immobilier concluant au renvoi de la vente du 10 juin 2016 et à ce qu'une nouvelle estimation soit ordonnée, et que, par décision du 24 août 2016, cette requête avait été rayée du rôle faute d'avance de frais ; elle a constaté que la requête du 16 novembre 2016 concernait le même objet et les mêmes parties. En conséquence, elle a jugé que le litige avait fait l'objet d'une décision entrée en force au sens de l'art. 59 al. 2 let. d CPC et que la nouvelle requête était irrecevable pour ce motif. Elle a conclu en indiquant la voie du recours à la Cour des poursuites et faillites.

3. Par acte daté du 6 et remis au greffe du Tribunal cantonal le 7 décembre 2016, Z. _____ a déposé un recours contre cette décision, qu'elle avait reçue le 30 novembre 2016. Elle a conclu, en substance, à l'annulation de la décision attaquée, à ce qu'il soit dit que la décision du 24 août 2016 n'a pas l'autorité de chose jugée et à ce qu'il soit fait droit aux conclusions prises dans sa requête du 16 novembre 2016.

Le 21 décembre 2016, l'Office a produit des déterminations sur le recours, qui lui avait été transmis le 16 décembre 2016. Il ne se prononce pas sur les reproches formulés par la recourante au sujet du refus de l'assistance judiciaire et de la prétendue non-réception du bulletin de versement pour effectuer l'avance de frais, ou des conditions de forme de la décision du 25 novembre 2016. Sur le fond, il observe qu'aucune plainte ni demande de nouvelle estimation n'a été déposée dans les dix jours suivant la réception du procès-verbal d'estimation, qu'en outre, l'Office s'est adjoint un expert immobilier pour estimer l'immeuble, de

manière conforme à l'art. 97 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, et qu'enfin, si la date de la vente aux enchères a été refixée nonobstant l'effet suspensif prononcé par l'autorité inférieure le 8 juin 2016, c'est parce que cet effet suspensif était lié à l'instruction de la plainte dirigée contre l'estimation, procédure qui s'est terminée sans recours, ce dont l'Office a reçu confirmation le 20 septembre 2016.

En droit :

I. a) En vertu de l'art. 97 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), 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 fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 *ad* art. 140 LP). Selon l'art. 9 al. 1 ORFI (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), applicable par renvoi de l'art. 99 ORFI (ATF 134 III 42 consid. 3, JdT 2009 II 124), l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. 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 (art. 9 al. 2 ORFI). Le requérant à une seconde estimation est tenu de fournir une avance de frais et ne peut prétendre à une dispense par l'octroi de l'assistance judiciaire gratuite (ATF 135 I 102 consid. 3 ; Zopfi, *in* Commentaire ORFI, n. 8 *ad* art. 9 ORFI, p. 30 ; CPF, 14 septembre 2015/30).

En l'espèce, la recourante, manifestement tardivement car après l'échéance du délai de plainte, a critiqué la première estimation, faite par un expert immobilier, et a demandé une nouvelle estimation. Conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, il lui incombait d'effectuer l'avance des frais. Or, dans le délai fixé à cet effet, prolongé une ultime fois après le

refus du bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite, la recourante n'a pas effectué cette avance.

b) Même si le délai pour demander une nouvelle estimation est celui de la plainte (art. 17 al. 2 LP), une telle demande ne vise pas l'annulation ou la modification d'une mesure contraire à la loi ou injustifiée en fait. Il ne s'agit donc pas d'une plainte au sens strict, mais plutôt d'une requête « administrative normale » relative à l'activité de l'organe d'exécution forcée (ATF 131 III 136 consid. 3.2.1, JdT 2007 II 58 ; Zopfi, op. cit., n. 9 ad art. 9 ORFI, p. 30).

C'est donc à tort que la recourante a intitulé son acte du 6 juin 2016, requérant le renvoi de la vente et une nouvelle estimation du gage, « mémoire-plainte en retrait de la vente » et que l'Office parle de « la plainte de juin 2016 ». C'est également à tort que l'autorité inférieure de surveillance se réfère dans ses décisions au CPC (Code de procédure civile ; RS 272), notamment à l'art. 59 CPC. Et c'est encore à tort que la recourante se réfère aux art. 59 al. 2 let. e, 60 et 241 al. 2 CPC. La décision querellée, en particulier, si elle concerne bien la poursuite et la faillite, ne relève pas du juge au sens de l'art. 1 let. c CPC, mais de l'autorité inférieure de surveillance, selon d'une procédure administrative spéciale ; les cantons demeurent compétents pour la définir et prévoir, le cas échéant, une voie de droit (Message CPC du 28 juin 2006, FF 2006 6841 ss, p. 6875 ; Vock/Nater, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd. 2013, nn. 8 et 9 ad art. 1 ZPO [CPC] ; Haldy, *in* Bohnet *et alii*, Code de procédure civil commenté, Bâle 2010, nn. 17 et 18 ad art. 1 CPC ; Berger, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, n. 39 ad art. 1 ZPO ; Schenker, *in* Baker/McKenzie (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2010, nn. 11 et 12 ad art. 1 ZPO), sous réserve des dispositions spéciales de la LP relatives à la plainte (cf. notamment art. 17, 18 et 20a al. 2 et 3 LP).

Il s'ensuit que la voie de droit n'est pas celle des art. 319 ss CPC. Rendue par une autorité inférieure de surveillance au sens de l'art. 13 al. 2 LP, en cette qualité (cf. art. 9 al. 2 ORFI qui mentionne « l'autorité

de surveillance »), dans le cadre d'une procédure administrative spéciale qui n'est pas celle de la plainte LP, pour les motifs exposés ci-dessus, la décision en cause ne peut pas faire non plus l'objet du recours prévu par les art. 18 al. 1 LP et 28 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; RSV 280.05]. Quant aux autres dispositions de la LVLP, elles ne traitent pas de la procédure de l'art. 9 al. 2 ORFI. Certes, on pourrait envisager une application par analogie des dispositions de la LVLP. La cour de céans a ainsi examiné un recours contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance constatant que l'avance de frais requise pour la nouvelle expertise du gage n'avait pas été effectuée, relevant l'expert de sa mission et rayant la cause du rôle (CPF, 11 octobre 2013/32). Dans un autre cas, elle a laissé ouverte la question de la recevabilité d'un recours contre le montant de l'avance de frais requise pour effectuer une nouvelle expertise (CPF, 14 septembre 2015/30).

Quoi qu'il en soit, la question de l'existence d'une voie de recours peut rester ouverte en l'espèce, dès lors que le recours, recevable ou non, doit de toute manière être rejeté pour les motifs exposés ci-après.

II. Comme déjà dit, 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 (art. 9 al. 2 ORFI). Toutefois, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, à la différence de la poursuite par voie de saisie, il n'existe pas 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 consid. 3.1 ; ATF 113 III 5 consid. 5b non publié ; TF 7B.126/2003 du 31 juillet 2003 consid. 2). Quoi qu'il en soit, le requérant à une seconde estimation est tenu de fournir une avance de frais (ATF 135 I 102 consid. 3 ; Zopfi, *in* Commentaire ORFI, n. 8 *ad* art. 9 ORFI, p. 30 ; CPF, 14 septembre 2015/30). A défaut, il sera déchu de son droit de demander une nouvelle estimation.

En l'occurrence, la recourante, n'ayant pas recouru contre la fixation l'avance de frais, ni contre le refus d'octroi de l'assistance judiciaire, ni contre la décision rayant du rôle la cause relative à la nouvelle estimation, et n'ayant pas demandé de prolongation de l'ultime délai qui lui a été fixé pour faire l'avance de frais, ne saurait remettre en cause le fait qu'elle a été - pour ce motif - déchu du droit de demander une nouvelle expertise. L'autorité inférieure était donc en droit de constater cette déchéance et de refuser d'entrer en matière sur la requête du 16 novembre 2016, dont la recourante ne conteste au demeurant pas qu'elle avait les mêmes fins que celle qu'elle avait déposée le 6 juin 2016.

III. En conclusion, le recours, en tant qu'il demande l'annulation de la décision du 25 novembre 2016, doit être entièrement rejeté et la décision confirmée.

En tant qu'il conclut à ce que l'effet suspensif du 8 juin 2016 soit maintenu, qu'un nouvel expert soit désigné, que l'avance de frais de 3'150 fr. soit « consignée », qu'un nouveau bulletin de versement soit adressé à la recourante et que la vente du 20 janvier 2017 soit annulée, le recours est irrecevable.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

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 dans la mesure où il est recevable.
- II.** La décision du 25 novembre 2016 est confirmée.

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

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme Z. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois.

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 Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :