

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 7 mai 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Colombini et Hack, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 97 al. 1, 155 al. 1 LP ; 9 al. 1 et 2, 99 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.W.**_____, à [...], contre la décision rendue le 26 janvier 2018, à la suite de l'interpellation des parties, par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, modifiant la valeur d'estimation de l'immeuble du recourant arrêtée par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DU JURA-NORD VAUDOIS**, à Yverdon-les-Bains.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) A.W._____ (ci-après : le requérant) et son épouse B.W._____ sont copropriétaire chacun pour moitié de l'unité de copropriété par étages n° [...] de la Commune d'Orbe, représentant 500 millièmes de la parcelle de base n° [...] et consistant en un appartement de quatre pièces et demie d'environ 130 m² au premier étage de l'immeuble sis [...]. La valeur fiscale de l'appartement, établie en 2001, est de 329'000 francs.

Après avoir introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'978'161 contre le requérant, U._____ SA a requis le 29 mars 2017 de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : l'Office) la réalisation du lot de copropriété susmentionné.

Le 19 juin 2017, l'Office a dressé un procès-verbal d'estimation du gage, notifié au requérant le 21 juin 2017, dont il ressort que le montant à recouvrer est de 516'369 fr. 10 et que la valeur du lot de copropriété est estimée à 610'000 fr. sur la base d'un rapport d'expertise de P._____ SA du 13 juin 2017.

b) Dans son rapport, P._____ SA a tenu compte du lieu de situation du lot de copropriété et de ses caractéristiques (accès aux commodités et aux commerces, tranquillité, dégagement, etc.), ainsi que du marché immobilier dans la région. Elle a par ailleurs pris en compte dans son estimation une cave ainsi qu'une place de stationnement intérieure, bien que ces dépendances ne soient pas formellement attribuées à chaque lot. Elle a constaté que le gros-œuvre et les équipements techniques de l'immeuble étaient en bon état, que le lot lui-même était également en bon état à l'exception de la cuisine, qu'elle a classée dans la catégorie « moyen ».

P._____ SA a déterminé deux valeurs distinctes pour le lot en cause, à savoir sa valeur substantielle et sa valeur comparative.

Pour la première, elle s'est fondée sur la valeur à neuf du bâtiment dans son entier, estimée à 1'100'531 fr., à laquelle elle a appliqué une moins-value de 97'825 fr. pour tenir compte de sa vétusté, puis a estimé la valeur du terrain à 31 % de la valeur du bâtiment à neuf, soit à 342'800 fr., ce qui donnait une valeur substantielle du bâtiment de 1'345'500 fr. et de 672'750 fr. (1'345'500 fr. : 2) pour le lot de copropriété en cause.

Pour ce qui est de la valeur comparative du lot, P._____ SA a retenu que l'appartement comportait 108 m² habitables et qu'il était en bon état. Il l'a ensuite comparé avec trois appartements comparables sur le marché, retenant une valeur moyenne de 605'000 fr. pour 101,33 m² et a tenu compte d'une correction de - 5 % entre les valeurs annoncées et celles payées selon le marché actuel. La valeur comparative arrondie du lot en cause s'élevait en conséquence à 612'000 francs.

Pour calculer la valeur vénale du lot en cause, P._____ SA s'est exclusivement fondée sur la valeur comparative, et a estimé la première à 610'000 fr. en chiffres ronds.

2. a) Par acte du 3 juillet 2017, le requérant a requis du Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois une seconde estimation du gage en vertu de l'art. 9 al. 2 ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42).

Par décision du 6 juillet 2017, le président a accordé l'effet suspensif à la requête et a avisé le requérant et l'Office qu'une nouvelle expertise serait confiée à T._____ SA. Les parties n'ont formulé aucune opposition à la désignation de cet expert dans le délai qui leur avait été imparti.

Avisée de sa désignation par le président le 7 septembre 2017, T._____ SA a accepté la mission d'expertise par courrier du 13 septembre 2017 et a déposé son rapport le 30 octobre 2017, dans lequel elle a estimé la valeur vénale du lot de copropriété en cause à 620'000 francs.

b) Ce rapport se fonde sur une appréciation générale de l'immeuble, celle-ci se situant entre les catégories « bon » et « moyen » en tenant compte de divers critères tels que la macro-situation, la micro-situation, l'accès, le stationnement, l'environnement etc. En ce qui concerne les dépendances, savoir la cave et les places de parc intérieures, le rapport indique qu'en cas de vente, la constitution d'une servitude ou une attribution par le règlement de la propriété par étages devrait être effectuée afin de les répartir entre les propriétaires par étages et qu'une attribution d'une partie des extérieurs serait également une option à envisager afin de donner à chaque logement une surface extérieure.

T._____ SA a estimé la valeur réelle actuelle du lot en cause, d'une surface de 116,5 m² à 583'000 fr., sur la base d'un prix de 5'000 fr./m² et à 40'000 fr. la valeur de trois place de parc, sous réserve que celles-ci soient rattachées à l'appartement. Le prix de 5'000 fr./m² a été retenu au vu du marché actuel, de la situation de l'objet, de la situation de l'appartement dans l'immeuble, de l'orientation, de la distribution, mais également de la grande surface de l'appartement, du confort et des équipements, de l'état d'entretien tant de l'appartement que de l'immeuble en général et de l'absence d'un fonds de rénovation. T._____ SA a également admis que l'appartement bénéficiait d'une cave, qu'il conviendrait de rattacher à celui-ci. Au vu de ces éléments elle a fixé la valeur actuelle réelle du lot et des dépendances à 620'000 fr. en chiffres rond.

T._____ SA a également estimé, à titre indicatif, la valeur de rendement du lot en cause à 525'000 fr., mais s'est fondée uniquement sur la valeur réelle actuelle pour déterminer la valeur vénale.

c) Par télécopie du 23 novembre 2017, le requérant a informé le président qu'il ne se présenterait pas à l'audience appointée le même jour dans la mesure où il se ralliait à la valeur retenue par T. _____ SA.

Par courrier du même jour, le président a informé l'Office qu'il annulait l'audience et lui a imparti un délai pour qu'il se détermine sur le rapport de T. _____ SA.

Dans ses déterminations du 27 novembre 2017, l'Office s'est rallié aux conclusions du rapport de P. _____ SA.

Les parties n'ont pas réagi dans le délai imparti à l'avis du président du 28 novembre 2017 les informant qu'il statuerait sans audience.

3. Par décision du 26 janvier 2018, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillite, a arrêté à 615'000 fr. la valeur d'estimation du lot de propriété par étages en cause dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 7'978'161 (I), a invité l'Office à modifier le procès-verbal d'estimation du gage dans ce sens (II), a fixé les honoraires de T. _____ SA à 3'076 fr., les a mis à la charge du requérant (III) et a mis les frais judiciaires, fixés à 150 fr. à la charge du requérant (IV). En substance, le premier juge a constaté que les deux expertises étaient concordantes dans leurs conclusions, les estimations ne différant que de 10'000 fr., qu'elles se fondaient sur des pratiques objectives et reconnues et qu'elles étaient claires et convaincantes. Au vu de ces éléments il a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'écarter l'une d'entre elles et qu'il convenait de prendre en compte la moyenne entre les deux estimations.

4. Par acte du 6 février 2018, le requérant a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, à ce que la valeur d'estimation en cause soit fixée à 620'000 francs. Il a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 9 février 2018, la présidente de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 26 février 2018, l'Office s'est référé à celles déposées en première instance.

En droit :

I. a) La décision attaquée mentionne la voie du recours des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272)

Le CPC règle la procédure applicable devant les juridictions cantonales aux décisions judiciaires en matière de droit de la poursuite pour dettes et la faillite (art. 1 let. c CPC). Les décisions qui ne relèvent pas du juge, notamment celles qui sont rendues par les offices des poursuites et faillites et les autorités de surveillance, ne sont pas régies par le CPC mais - comme par le passé - par une procédure administrative spéciale, les cantons demeurant 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 Zivilprozess-ordnung, 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 (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) relatives à la plainte (cf. notamment art. 17, 18 et 20a al. 2 et 3 LP).

C'est donc à tort que la décision attaquée se réfère dans la mention de voies de droit aux art. 319 ss CPC.

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, *in* Commentaire ORFI, n. 9 *ad* art. 9 ORFI, p. 30).

Selon la jurisprudence de la cour de céans, la décision de l'autorité inférieure de surveillance relative à l'estimation d'un immeuble objet d'un gage peut faire l'objet d'un recours régi par les art. 18 LP et 28 à 33 LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP, RSV 280.05) (CPF 18 mars 2013/10 ; CPF 11 décembre 2012/52; CPF 5 août 2010/20; CPF 26 juin 2009/25).

c) Le recours déposé dans les dix jours dès réception de la décision entreprise, en temps utile, comporte l'énoncé des moyens invoqués. Il est ainsi recevable à la forme (art. 28 LVLP).

Les déterminations de l'Office sont également recevables (art. 31 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 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 consid. 1; ATF 122 III 338 consid. 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 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^{er} mars 2006 c. 1; ATF 129 III 595 consid. 3.1, JdT 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, JdT 1996 II 199 ; TF 5A_639/2013 du 21 janvier 2014 consid. 2.3 ; Zopfi, op. cit., n. 10 ad art. 9 ORFI et les réf. cit.).

b) En l'espèce, et comme l'a relevé l'autorité inférieure, les résultats des deux expertises ne diffèrent que dans une mesure très minime. L'importance de l'estimation est déjà en soi limitée, et on conçoit mal l'effet qu'une différence de 10'000 fr. peut avoir sur l'orientation du créancier et celle des enchérisseurs éventuels.

Le recourant fait valoir que la seconde expertise serait « nettement plus fouillée » que la première, explicitant systématiquement l'ensemble des appréciations et chiffres retenus.

Cette seconde expertise effectuée par T. _____ SA donne des appréciations sur la situation de l'immeuble, l'accès à celui-ci, le stationnement, l'environnement, le dégagement, les communications et les nuisances. Elle donne une description de l'immeuble et de son état

d'entretien, puis donne une estimation au m², une valeur de rendement indicative de l'immeuble et finalement sa valeur vénale.

La première expertise de P._____ SA contient une description très détaillée du bâtiment et de ses aménagements, y compris sa situation, les transports qui le desservent ainsi que la proximité de commerces et la densité d'habitation de la zone. Elle contient une détermination de la valeur dite substantielle de l'immeuble, compte tenu du coût de sa construction, des différents facteurs de vétusté et du prix du terrain, et une détermination de sa valeur dite comparative, finalement retenue, par rapport à des objets comparables du marché.

Les méthodes suivies ne sont pas exactement les mêmes, mais aucune de ces expertises n'est, contrairement à ce qu'affirme le recourant, plus fouillée que l'autre.

c) Au vu de ce qui précède, il se justifiait parfaitement d'effectuer une moyenne entre les deux résultats et le moyen du recourant est ainsi manifestement mal fondé.

III. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée.

Le présent arrêt est rendu sans frais (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 LP; 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.** La décision est confirmée.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour A.W. _____),
- 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 :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :