

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 17 janvier 2020

Composition : M. MAILLARD, président
Mmes Rouleau et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 29 al. 3 Cst. et 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 **K. _____**, à [...], contre la décision rendue le 18 décembre 2019 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la requête d'assistance judiciaire déposée par le recourant dans la cause en nouvelle estimation de l'immeuble saisi l'opposant à l'**Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le recourant K. _____ fait l'objet d'une procédure de réalisation par voie de saisie. Dans ce cadre, son immeuble a été estimé à 1'180'000 fr. par l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud (ci-après : l'Office), qui l'en a informé par lettre du 6 septembre 2019.

Le 17 septembre 2019, le recourant a contesté cette estimation auprès de l'autorité inférieure de surveillance, en concluant à l'annulation de l'estimation de l'Office et à ce que l'immeuble soit estimé à 1'700'000 fr., subsidiairement à ce qu'il fasse l'objet d'une nouvelle estimation par un autre expert.

Le 26 septembre 2019, l'autorité saisie a imparti au recourant un délai au 16 octobre 2019 pour effectuer une avance de frais de 3'150 fr. pour la procédure de nouvelle estimation. A la requête de l'intéressé, le délai a été prolongé au 18 novembre 2019.

A cette date, le recourant a requis une deuxième prolongation du délai précité, également fixé pour qu'il se détermine sur l'expert pressenti, et a déposé une demande d'assistance judiciaire en vue d'être exonéré de l'avance de frais requise.

2. Par décision du 18 décembre 2019, notifiée au recourant le lendemain, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, statuant en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la demande d'assistance judiciaire.

3. Par acte du 30 décembre 2019, K._____ a recouru contre cette décision. Il a requis l'octroi de l'effet suspensif et a conclu à l'admission de son recours, à l'annulation de la décision attaquée et à l'admission de sa demande d'assistance judiciaire.

En droit :

I. Aux termes de l'art. 9 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), l'estimation doit déterminer la valeur 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 (al. 1, 1^{re} phrase) ; dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17 al. 2 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 2818.1]), 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 (al. 2, 1^{re} phrase).

Une « plainte » tendant à une nouvelle estimation de l'immeuble, comme celle que le recourant a en l'occurrence adressée à l'autorité inférieure de surveillance, doit être traitée comme une demande de nouvelle estimation par des experts au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI. Il ne s'agit en effet pas d'une plainte LP au sens strict, l'autorité inférieure de surveillance n'ayant pas à se livrer à un contrôle de l'estimation de l'office ou de l'expert qu'il s'est adjoint (ATF 135 I 102 consid. 3.1 ; TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 5.2.2 ; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1), mais à mettre en œuvre une nouvelle estimation.

La question de la voie de recours existant contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance prise dans le cadre de la procédure de l'art. 9 al. 2 ORFI, qui n'est donc pas celle de la plainte LP, a été discutée et laissée indécise dans plusieurs arrêts rendus par la cour de céans (CPF 30 décembre 2019/58 ; CPF 28 décembre 2016/42 ; CPF 14

septembre 2015/30). Elle se pose en l'occurrence également en tant que le recourant attaque le rejet de sa requête d'assistance judiciaire dans la procédure de nouvelle estimation, une telle décision suivant la voie de droit ouverte pour attaquer la décision au fond (TF 5A_275/2013 précité consid. 1). Elle peut toutefois 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.

On relève cependant, dans l'hypothèse d'une application analogique des dispositions sur le recours en matière de plainte, que le recours, déposé dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]), dans les formes requises (art. 28 al. 2 LVLP) et suffisamment motivé (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), est recevable formellement.

II. a) En vertu de l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101), toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause ne paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance judiciaire gratuite. Si la sauvegarde de ses droits le requiert, il a en outre le droit à la commission d'office d'un conseil juridique.

Selon le sens et le but de l'assistance judiciaire, l'Etat ne doit soutenir le justiciable que si, sans cette assistance, celui-ci est menacé de perdre un droit ou d'être atteint de manière importante dans ses droits (ATF 135 I 102 consid. 3.2.1 et les références ; TF 5A_275/2013 précité consid. 6.2.3).

b) Dans la procédure de saisie, les fonctions principales de l'estimation consistent en la détermination de l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et l'orientation du créancier sur le résultat prévisible de la réalisation (art. 112 al. 1 LP). Elle ne donne aucune indication quant au prix de vente qui sera effectivement obtenu lors des enchères. Tout au

plus donne-t-elle aux intéressés une indication quant à l'offre à faire (TF 5A_421/2018 précité consid. 6.2.2). Pour cette raison, l'estimation ne doit pas être « si possible élevée », mais doit déterminer la valeur vénale probable de l'immeuble. C'est dans ce but qu'un droit a été conféré aux intéressés de solliciter une nouvelle estimation sans indication d'un motif particulier (ATF 134 III 42 consid. 4 ; TF 5A_275/2013 précité consid. 5.1).

Selon le Tribunal fédéral, dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation n'a qu'une importance secondaire. Ses fonctions principales dans la procédure de saisie n'ont pas cette importance dans la procédure en réalisation de gage. L'estimation de l'immeuble à vendre donne uniquement aux intéressés un point de repère sur l'offre défendable, sans toutefois donner d'indication sur le produit effectivement réalisable lors des enchères (TF 5A_421/2018 consid. 6.2.2). Le poursuivi n'est donc pas menacé de perdre un de ses droits si l'Etat ne le soutient pas en lui octroyant l'assistance judiciaire dans la procédure de nouvelle estimation du gage (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; TF 5A_275/2013 précité consid. 6.2.3).

c) Le recourant soutient en premier lieu que « la plainte est ouverte à propos de l'estimation d'un immeuble », ce qui montrerait « que la question présente un intérêt » et justifierait l'octroi de l'assistance judiciaire.

Comme exposé plus haut (cf. supra consid. I), la procédure de l'art. 9 al. 2 ORFI n'est pas une procédure de plainte. De plus, l'argument ne saurait convaincre, sauf à accorder l'assistance judiciaire dans n'importe quelle procédure pour le seul motif qu'elle est ouverte, ce qui n'est évidemment pas le sens de la jurisprudence développée en la matière (cf. supra consid. II a)).

Pour le surplus, le recourant fait uniquement valoir que la « sous-estimation de l'immeuble fausse le résultat de la vente à la baisse, car elle consiste en une publicité négative par rapport à l'objet » et que

« le résultat péjoré de la vente nuit bel et bien aux droits du propriétaire poursuivi ».

Force est ici de constater que le recourant ne soutient pas que la nouvelle estimation qu'il demande serait propre à modifier la détermination de l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP), pas plus que l'orientation du créancier sur le résultat prévisible de la réalisation (art. 112 al. 1 LP). Il ne peut dès lors prétendre au bénéfice de l'assistance judiciaire afin d'obtenir une meilleure estimation en vue de faire une meilleure publicité de son immeuble. Un tel motif ne saurait en effet suffire à justifier l'octroi de l'assistance judiciaire requise en première instance.

III. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. La requête d'effet suspensif contenue dans le recours est ainsi sans objet.

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires (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.

II. La décision du 18 décembre 2019 est confirmée.

III. La requête d'effet suspensif contenue dans le recours est sans objet.

IV. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Emmanuel Rossel, avocat (pour K. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud.

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 :