

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 3 novembre 2021

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : Mme Joye

Art. 9 al. 1 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 **D.**_____, à Grandvaux, contre la décision rendue le 27 mai 2021, à la suite de l'audience du 11 mai 2021, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause opposant le recourant à **Y.**_____, à Renens.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. D._____ est propriétaire de l'immeuble parcelle RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux.

Y._____, créancière, a introduit une poursuite en réalisation de gage (gage n° 9'055'398) à l'encontre de D._____. Le 5 juin 2020, la créancière a déposé une réquisition de vente.

Le 11 octobre 2019, [...] a déposé un rapport d'expertise portant sur la parcelle RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux, estimant à 880'000 fr. la valeur vénale intrinsèque de l'immeuble.

2. Le 18 septembre 2020, D._____, par l'intermédiaire de son conseil, a déposé une requête tendant à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise de cette parcelle, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage (gage n° 9'055'398).

Le 7 décembre 2020, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a ordonné la mise en œuvre d'une nouvelle expertise immobilière et nommé en qualité d'expert [...] de [...].

Le 9 février 2021, [...], de [...], a déposé son rapport d'expertise ainsi que sa note d'honoraires. Il a estimé à 1'515'000 fr. la valeur vénale intrinsèque de l'immeuble.

Par déterminations du 11 mars 2021, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a conclu que le montant de l'estimation de la parcelle soit fixé à la valeur moyenne des deux expertises.

Par courrier du 15 mars 2021, D._____ s'en est remis à justice quant à la note d'honoraires de l'expert.

Lors de l'audience du 11 mai 2021, se sont présentés :

- D._____ personnellement, assisté de son conseil, Me Ronny Schmid, avocat-stagiaire en l'étude de Me Adrian Schneider, avocat à Lausanne ;
- pour l'Office, [...], substitut ; D._____ a exposé que le bien immobilier était actuellement mis en vente pour un prix de 1'990'000 fr., selon une estimation effectuée par [...].

3. Par décision du 27 mai 2021, notifiée le lendemain au conseil de D._____, la Présidente a fixé à 1'400'000 fr. la valeur d'estimation de l'immeuble RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux, propriété de D._____ (I) a arrêté les frais de la procédure à 3'434 fr. 85, y compris les honoraires de l'expert [...] par 3'284 fr. 85, a mis ces frais à la charge de D._____, et a dit qu'ils étaient compensés avec les avances déjà versées (II).

La Présidente a relevé qu'aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI, l'estimation devait déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires (à savoir non seulement du terrain mais aussi des constructions qui s'y trouvent ; ATF 120 III 79 consid. 2a), sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie ; que la valeur d'estimation d'un bien immobilier devait être fixée en fonction du produit prévisible de sa vente aux enchères forcées, sans devoir être la plus élevée possible (De Gottrau, in Commentaire romand LP, 2005, n. 6 et 8 ad art. 97 LP ; Foëx, ibidem, n. 16 ad art. 155 LP) ; que l'estimation du bien à réaliser aux enchères ne visait pas à déterminer si celui-ci devrait suffire à couvrir la créance à recouvrer ou excéderait cette couverture et qu'il ne révélait donc rien quant au produit effectivement réalisable lors de ces enchères mais donnait tout au plus aux intéressés un point de repère à propos de

l'offre défendable et servait également à fixer le prix minimal en cas de vente de gré à gré (art. 143b al. 1 LP ; ATF 143 III 532 consid. 2.2) ; que la loi n'indiquait pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (cf. ATF 134 III 42 consid. 4) ; qu'en pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de bases de données, notamment sur les prix des transactions récentes pour des objets de même type, était employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles occupées par le propriétaire ; qu'une autre méthode reconnue et répandue pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble était celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 III 42 consid. 4 ; TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1 ; DCSO/450/2020 du 19 novembre 2020 consid. 3.1) ; que compte tenu du fait que l'estimation d'un immeuble faisait appel à des connaissances spécialisées dans le domaine de l'immobilier et de la construction, l'Office, de même que, sur demande de nouvelle expertise, l'autorité de surveillance s'en remettaient en principe à l'avis d'un expert, pour autant que celui-ci soit dûment motivé ; qu'il n'était pas rare que l'estimation du prix de vente d'un immeuble conduise à des résultats divergents entre experts ; qu'en présence d'estimations différentes, émanant d'experts aussi compétents l'un que l'autre, l'autorité de surveillance ne pouvait trancher pour un moyen terme entre les deux estimations en présence que si les deux expertises effectuées retenaient toutes deux des critères appropriés et tenaient compte des circonstances pertinentes, la fixation du montant à retenir au titre de l'estimation des biens à réaliser relevant pleinement de son pouvoir d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 et 2b) ; que si l'autorité de surveillance entendait s'écarter d'une expertise, elle devait motiver sa position (ATF 120 III 79 consid. 2c, JdT 1996 II 1999). En l'espèce, la Présidente a constaté que la nouvelle expertise concluait à une valeur supérieure de 635'000 fr. à celle retenue par l'Office dans le procès-verbal d'estimation de gage ; que cela pouvait d'une part s'expliquer par le fait qu'il n'était pas rare que deux hommes de l'art ou deux connaisseurs aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre, précisant que la détermination de ces valeurs relevait en effet de l'appréciation de l'expert, fondée sur son expérience et sa connaissance

du marché local à un moment donné et qu'elle est d'autant plus délicate – et les divergences d'opinions entre experts d'autant plus importantes – que l'on se trouvait en présence d'objets immobiliers présentant, de par leurs caractéristiques, leur situation et d'autres particularités, un caractère exceptionnel ayant pour conséquence que les critères habituels, et notamment la référence aux prix convenus lors de transactions récentes dans le même secteur, ne sont pas ou pas complètement pertinents ; qu'un tel caractère exceptionnel devait être reconnu au bien évalué *in casu*, s'agissant d'une construction privilégiant l'usage du bois, dont l'aspect extérieur était ainsi fortement exposé à la patine du temps ; que d'autre part, la différence entre les deux expertises pouvait en partie s'expliquer par le fait que, comme l'avait exposé le débiteur à l'audience, certains travaux avaient été effectués après la visite du premier expert, qui sans être d'envergure, pouvaient avoir donné plus de cachet au bien estimé ; que selon l'expertise effectuée par [...], les aménagements extérieurs présenteraient une vétusté aggravée, de même que l'intérieur de l'habitation, dont l'état devrait être considéré comme relevant de l'usage normal et parfois aggravé, et qu'une telle vétusté ne ressort toutefois pas du rapport du second expert, ni des photos prises sur les lieux. Compte tenu de ces divers éléments, la Présidente s'est écartée de l'estimation du premier expert de 880'000 fr., qui semblait résolument trop basse, pour retenir un prix s'approchant plus de la seconde expertise, dans le cadre de laquelle les particularités et l'état actuel du bien estimé semblaient avoir été mieux pris en compte ; elle a donc retenu une valeur estimative du gage de 1'400'000 francs.

4. a) Par acte du 7 juin 2021, D._____ a recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la valeur d'estimation de l'immeuble RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux est fixée à 1'515'000 fr., subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision. Il a produit un onglet de huit pièces sous bordereau.

Par décision du 9 juin 2021, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Interpellée le 16 juin 2021, la créancière Y. _____ ne s'est pas déterminée dans le délai imparti au 1^{er} juillet 2021.

Dans un courrier du 30 juin 2021, l'Office a déclaré s'en tenir aux déterminations qu'il avait déposées le 11 mars 2021.

Le 20 août 2021, le recourant a déposé une écriture au titre de nova, ainsi qu'une pièce nouvelle, à savoir un rapport interne établi par [...], qui liste les clients intéressés du 30 juin au 19 août 2021.

b) Le 12 octobre 2021, le recourant a demandé la suspension de la cause.

Interpellée par le Président de la cour de céans, l'intimée s'est opposée à la suspension requise, par courrier du 21 octobre 2021.

Le 25 octobre 2021, l'Office a indiqué n'émettre aucune objection à ce que la cause soit suspendue.

En droit :

I. a) 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 Zivilprozessordnung, 3e éd. 2017, nn. 8 et 9 ad art. 1 ZPO [CPC] ; Halldy, in Bohnet et alii, Code de procédure civile commenté, 2^e éd., 2019, 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).

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, BLV 280.05 ; CPF 7 mai 2018/9 ; 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 et des conclusions. Il est ainsi recevable à la forme (art. 18 LP et 28 LVLP). Les pièces produites le 7 juin 2021 à l'appui du recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP). Il en va de même des déterminations de l'Office (art. 31 LVLP).

Au vu des considérants qui vont suivre, la question de la recevabilité de l'écriture et des pièces déposées le 20 août 2021 peut être laissée ouverte.

II. a) Le recourant déclare compléter l'état de fait sur plusieurs points : d'abord, il invoque que, situé sur la parcelle litigieuse, le bien immobilier dont il est propriétaire a fait l'objet de plusieurs articles dans divers magazines internationaux destinés à l'architecture (pièce 2) ; il cite les magazines suivants : « Wallpaper - International Design Interior Lifestyle », « Casa Guide - Das Magazin für Raum und Architektur », ainsi que l'édition chinoise du magazine « La Vie » ; ensuite, il invoque que, mise en vente actuellement pour un montant de 1'990'000 fr. par le courtier [...], de [...], elle a fait l'objet de plusieurs offres d'achat de diverses personnes intéressées à son acquisition (pièce 3). Sur le plan du droit, il invoque que c'est à raison que la Présidente s'est écartée de la première expertise, et a admis que le bien immobilier en cause était hors du commun, dans la mesure où il est sis sur les côteaux de Lavaux, dispose d'une vue extraordinaire sur le lac Léman, et a fait l'objet de plusieurs articles dans des magazines d'architecture. En revanche, il estime que c'est sans raison suffisante qu'elle s'est également écartée de la seconde expertise, et qu'elle a opéré sans motif une déduction de 115'000 fr. sur le montant fixé dans la seconde expertise. Au surplus, le recourant insiste sur le caractère exceptionnel du bien immobilier en cause, d'une part, et sur la hausse de la demande de biens immobiliers sis en pleine nature, disposant d'un jardin et d'une vue agréable, due à la pandémie de Covid-19, d'autre part, l'objet en question étant situé sur les côteaux de Lavaux, classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, disposant d'un jardin de 1'099 m² et offrant une vue « sans pareille ». Il en conclut que c'est sans raison que la Présidente s'est écartée de l'estimation du second expert, et qu'elle aurait au contraire dû tenir compte de la remarque de celui-ci selon laquelle une vente avec un prix jusqu'à 10 % supérieur pourrait être réalisée en présence d'un amateur. Enfin, le recourant soutient que, s'il fallait faire une moyenne entre plusieurs valeurs d'expertise, il faudrait retenir la valeur moyenne entre l'expertise de [...], de 1'515'000 fr., et celle de [...], de 1'780'000 fr. (pièce 8), soit 1'647'500 francs.

b) aa) L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), à savoir le produit prévisible de

la vente, mais sans devoir être " la plus élevée possible ". Elle ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu lors des enchères ; tout au plus peut-elle fournir aux enchérisseurs un point de repère quant à l'offre envisageable (ATF 129 III 595 consid. 3.1; TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3). Elle doit englober tous les critères susceptibles d'influer sur le prix d'adjudication, notamment les normes du droit public qui définissent les possibilités d'utilisation du bien-fonds à réaliser (ATF 143 III 532 consid. 2.2 et 2.3 et les références). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4 ; TF 5A_421/2018 précité ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.1). En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles. Il n'en demeure pas moins qu'une des méthodes reconnues et répandues pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 précité ; TF 5A_421/2018 précité ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3). Le Tribunal fédéral a considéré qu'une autorité de surveillance n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en estimant la valeur vénale d'un immeuble sur lequel était sise une maison familiale individuelle sur la base d'une expertise qui pondérait la valeur réelle et la valeur de rendement (TF 5A_692/2017 précité consid. 4.2.1).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a donc qu'un rôle secondaire, en tant qu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu ne serait pas atteint. La fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie où elle fixe l'étendue de la saisie (art. 97 al. 2 LP) et vise à informer les créanciers sur l'issue probable de l'exécution (art. 112 al. 1 LP) est sans portée (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; TF 421/2018 précité ; 5A_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1).

bb) L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 cum 99 al. 2 ORFI), soit définitivement, car il s'agit là de questions

d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une surexpertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué lui-même la première estimation (TF 421/2018 précité consid. 6.2.1 ; TF 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.3.3). Cette règle vise à éviter que, par des requêtes réitérées d'une nouvelle estimation, la procédure de réalisation forcée ne soit indûment traînée en longueur (ATF 120 III 135 consid. 2 ; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et les autres références). Pour sa part, le Tribunal fédéral vérifie seulement si l'autorité cantonale de surveillance a respecté la procédure prévue et si elle n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose. Une telle hypothèse est réalisée lorsqu'elle a pris des critères en considération qui n'auraient pas dû jouer de rôle, ou si au contraire, elle a ignoré des circonstances pertinentes (ATF 134 III 42 consid. 3 et les références ; TF 5A_421/2018 précité consid. 6.2.1 ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.1 ; TF 5A_692/2017 du 19 mai 2018 consid. 2.1). A cet égard, il est rappelé que, comme en matière technique, l'autorité de surveillance s'en remet en principe à l'avis des experts. Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b ; TF 5A_421/2018 précité consid. 6.2.1).

c) En l'espèce, selon les deux expertises, il s'agit d'une parcelle de 1'175 m² (76 m² de bâtiment et 1099 m² de jardin), estimée fiscalement à 560'000 francs, sise dans un environnement campagnard et de vignes, hors zone à bâtir. Les deux expertises prennent en compte les avantages du bien en cause (magnifique vue sur le lac et les montagnes, vastes terrasses offrant un très beau panorama, situation unique au milieu des vignes protégée par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, caractère atypique de la propriété avec un équipement et des matériaux bons à supérieurs) ainsi que ses défauts (nuisances sonores de l'autoroute, accès escarpé et non déneigé en hiver, zone agricole limitant les options de travaux, une seule salle d'eau et l'absence de parking couvert). Elles tiennent compte du fait que la construction date de 2004,

qu'elle est de style contemporain, que la surface intérieure est de 125 m², qu'elle est distribuée sur deux étages (trois chambres et douche italienne à l'étage, et au rez une grande pièce de vie avec cuisine ouverte, et wc), et que la terrasse extérieure a une surface de 90 m², pour un espace total de 651 m³.

La première expertise conclut à une valeur vénale de 880'000 fr. sur la base d'une valeur intrinsèque de 802'970 fr. arrondie à 803'000 fr. se décomposant comme suit : la valeur du terrain de 214'900 fr. (soit 30 % de la valeur incendie x 125), plus la valeur de l'habitation de 611'240 fr. (518 m³ x 1'180 fr. le m³), plus la valeur de la terrasse sur pilotis et du mur anti-bruit de 66'500 fr. (133 m³ x 500 fr. le m³), moins 15 % pour la vétusté de l'habitation et de la terrasse, soit 91'690 fr. et 9'980 fr., plus la valeur des aménagements extérieurs de 12'000 francs. Sur la base des éléments positifs et négatifs énumérés ci-dessus, elle conclut - sans élément permettant de comprendre cette appréciation, notamment sans calcul de la valeur de rendement - à une valeur vénale de 880'000 francs.

La seconde expertise conclut à une valeur intrinsèque de 1'572'081 fr. sur la base suivante : la valeur du terrain de 760'482 fr. 35 (sur la base d'une moyenne de trois valeur : CUS, marché et Naegeli), plus 811'598 fr. correspondant à la valeur de remplacement de la somme des équipements, soit 86'450 fr. pour la terrasse (133 m³ à 650 fr. le m³), 518'000 fr. pour le hors-sol (518 m³ x 1'000 fr. le m³), plus 150'000 fr. pour les murs de soutènement, plus 164'850 fr. pour les aménagements extérieurs (1'099 m² x 150 fr. le m²), dont à déduire 107'702 fr. représentant 14 % de ladite valeur de remplacement pour tenir compte de la vétusté desdits équipements. Elle conclut à une valeur de rendement de 1'393'768 fr. sur la base d'un état locatif net de 49'200 fr. et d'un rendement brut de 3,53 %. Appliquant un taux de pondération fonction de la différence entre les deux valeurs précitées (112 %), l'expert est arrivé à la conclusion que la valeur vénale s'établissait à 1'512'543 fr. 33, arrondie à 1'515'000 fr. ; il a relevé, en définitive, que cette valeur pouvait varier de 3 % à la hausse ou à la baisse et qu'elle pourrait donc se situer entre 1'470'000 fr. et 1'560'000 fr., tout en précisant ce qui suit : « L'expert

relève que le bien est parfaitement atypique et qu'un acheteur dit « coup de cœur » pourrait se présenter en cas de mise en vente. Dès lors on peut imaginer une vente légèrement supérieure à la valeur retenue ci-dessus, de l'ordre de 5 % à 10 % ».

Au vu de ce qui précède, il faut constater que les principales divergences qui expliquent la différence entre les deux estimations résident, pour l'estimation de la valeur intrinsèque, dans le coût du terrain et des aménagements extérieurs. Sur ces deux points très importants, ainsi que pour l'estimation de la valeur vénale, la seconde expertise est plus précise, et expose en détail sa méthode. Il convient dès lors de la privilégier. Avec le recourant, il faut relever qu'aucun élément ne permet de s'écarter de la seconde expertise sur l'un ou l'autre point, ni en particulier de justifier la réduction opérée par le premier juge. Le grief, bien fondé, doit être admis.

Toutefois, il ne peut être tenu compte de l'expertise privée sollicitée et produite par le recourant, qui n'a qu'une valeur d'allégation (TF 5A_1040/2020 du 8 juin 2021 consid. 3.1.2 et les références).

III. En conclusion, le recours doit être admis et la décision du 27 mai 2021 réformée en ce sens que la valeur d'estimation de l'immeuble RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux, propriété du recourant, est fixée à 1'515'000 francs.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 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 renvoi de la jurisprudence précitée sous consid. I b).

La reddition du présent arrêt rend sans objet la requête de suspension de la procédure présentée le 12 octobre 2021.

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 admis.
- II.** La requête de suspension de la procédure est sans objet.
- III.** La décision du 27 mai 2021 est réformée en ce sens que la valeur d'estimation de l'immeuble RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux, propriété de D._____, est fixée à 1'515'000 fr. (un million cinq cent quinze mille francs).
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais sans frais judiciaires ni dépens, 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 Adrian Schneider, avocat (pour D._____),
- Y._____,
- 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :