

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 29 août 2023

---

Composition : M. HACK, président  
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

### Art. 68 al. 1 LP ; 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 l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE** contre la décision rendue le 13 février 2023, à la suite de l'audience du 19 janvier 2023, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, dans la cause qui l'oppose à **C.**\_\_\_\_\_, à Epalinges, et à la **N.**\_\_\_\_\_**SA**, à Genève.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 21 septembre 2021, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'427'921 requise par N.\_\_\_\_\_SA contre C.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après : l'office) a communiqué la réquisition de vente à la débitrice et ordonné l'estimation de la parcelle n° [...] du Registre foncier de Lausanne, sise chemin du [...], objet du gage.

Le 18 mars 2022, l'office a dressé un procès-verbal d'estimation du gage retenant une valeur estimative de celui-ci de 5'400'000 fr., sur la base d'un rapport d'expertise établi par la société [...].

Le 1<sup>er</sup> avril 2022, la débitrice a requis une nouvelle estimation du gage devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, d'autorité inférieure de surveillance (ci-après : la présidente).

Par ordonnance du 4 avril 2022, l'autorité inférieure de surveillance a octroyé l'effet suspensif requis par la débitrice jusqu'à droit connu sur la plainte.

Le 28 septembre 2022, la société M.\_\_\_\_\_, mandaté par la présidente, a déposé son rapport d'expertise, évaluant l'objet du gage à 7'900'000 francs.

**2.** Par prononcé du 13 février 2023, notifiée à l'office le lendemain, la présidente a arrêté à 7'900'000 fr. la valeur de la parcelle précitée (I), a laissé les frais de l'expert M.\_\_\_\_\_ par 5'331 fr. 15 à la charge de l'Etat (II) et a rendu cette décision sans frais judiciaires ni dépens (III).

La présidente a considéré qu'il fallait retenir la seconde estimation, compte tenu du caractère exceptionnel du bien évalué et du fait que la seconde expertise était plus favorable à la débitrice.

**3.** Par acte du 21 février 2023, l'office a interjeté un recours contre cette décision, en concluant, principalement, à la réforme du chiffre II, en ce sens que les frais de la seconde expertise sont mis à la charge de la débitrice. Subsidiairement, il a conclu à la révocation de l'effet suspensif ordonné le 4 avril 2022.

Au pied de ses déterminations du 24 mars 2023, C. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de dépens, au rejet du recours.

Interpellée, la créancière [...] a déclaré, le 28 mars 2023, qu'elle ne se considérait pas comme partie intimée dans la procédure de recours et qu'en tant que de besoin, elle s'en rapportait à justice.

### **En droit :**

**I.** En l'espèce, le recours a été formé en temps utile contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] ; 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05] ; CPF 11 octobre 2013/32) et comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1).

L'office a en outre qualité pour recourir. En effet, les organes d'exécution forcée sont habilités à recourir lorsqu'ils agissent comme organes du canton et font valoir des motifs fiscaux ; ils peuvent en particulier recourir en matière de frais (TF 5A\_8/2018 du 21 juin 2018 consid. 1.2 non publié in ATF 144 III 425 et les réf. citées, notamment ATF 134 III 136 consid. 1.3). Le recours est dès lors recevable.

Les déterminations de la débitrice sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

**II.** L'office reproche à la présidente d'avoir laissé les frais de la seconde estimation du gage à la charge de l'Etat.

L'intimée fait d'abord valoir que l'on ne saurait interpréter l'art. 9 al. 2 ORFI (Ordonnance du 23 avril 1920 du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) en ce sens que les frais sont mis à la charge du débiteur. Cette disposition ne réglerait pas la répartition des frais d'expertise dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, c'est le débiteur poursuivi qui a requis la seconde expertise. Elle ajoute que les arrêts cités par l'office dans son recours – spécialement l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_14/2016 du 11 mars 2016 et l'arrêt de la cour de céans CPF 5 août 2010/20 – ne fourniraient pas non plus de solution au cas de l'espèce : les circonstances seraient différentes. Pour l'intimée, il conviendrait d'appliquer l'art. 9 al. 2 ORFI en retenant que les frais sont laissés à la charge de l'Etat, dès lors que la seconde expertise a sensiblement modifié l'estimation initiale. Ensuite, l'intimée invoque l'art. 106 al. 1 CPC. Elle soutient qu'elle ne serait pas la partie succombante, puisque la présidente a retenu exclusivement la seconde expertise immobilière, compte tenu du caractère exceptionnel de l'objet évalué. Enfin, sous l'angle de l'équité, les frais devraient être laissés à la charge du canton en application de l'art. 107 al. 2 let. f CPC. Toujours selon l'intimée, il serait choquant de mettre les frais d'expertise à sa charge, alors qu'il y a une différence significative entre le premier et le second rapport d'expertise (une différence de 46%), que l'autorité inférieure de surveillance a retenu ce dernier rapport et qu'en demandant la réévaluation du bien, l'intimée aurait également agi dans l'intérêt des créanciers.

**a)** Comme relevé par les parties, la cour de céans, en se référant à l'art. 9 al. 2 ORFI, a déjà confirmé une décision mettant les frais d'une seconde expertise à la charge d'un débiteur poursuivi, qui avait requis la seconde expertise (CPF 5 août 2010/20). En outre, dans un arrêt rendu le 16 décembre 2015, l'autorité supérieure de surveillance du canton de Neuchâtel a fait de même, au motif que les frais d'une seconde expertise ne pouvaient plus être mis à la charge de l'adjudicataire, dès

lors qu'ils ne faisaient plus partie des frais listés à l'art. 49 al. 1 let. a ORFI. Il restait à décider qui du débiteur ou du créancier devait les supporter. Elle a considéré que la disposition générale de répartition des frais de l'art. 68 al. 1 LP mettait ceux-ci, sans ambiguïté aucune, à la charge du débiteur (Tribunal cantonal de Neuchâtel ASSLP.2015.5). Le Tribunal fédéral, citant trois autres décisions cantonales (Cour de justice GE, in SJ 2000 II 220 ; Obergericht ZH, in ZR 1981 p. 189 ; Obergericht BE, in BISchK 1992 p. 159), a confirmé l'arrêt neuchâtelois (TF 5A\_14/2016 du 11 mars 2016). Il a jugé que la répartition des frais d'expertise se règle selon la disposition générale de l'art. 68 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. LP et que les coûts d'une estimation ou d'une expertise requise par l'office (cf. par ex. art. 8 et 9 al. 1 ORFI en lien avec l'art. 97 LP) sont des débours (cf. art. 13 al. 1 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), qui doivent être remboursés à l'office et qui restent en principe à la charge du débiteur. Les frais d'une nouvelle estimation au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI ne sont pas d'une nature juridique différente lorsque l'expert est mandaté par l'autorité de surveillance ; ils doivent ainsi suivre le sort des autres frais de poursuite conformément à l'art. 68 al. 1 LP et restent en principe à la charge du débiteur (consid. 3.2).

L'art. 9 al. 2 ORFI prévoit une exception, lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier. Celui-ci ne peut réclamer le remboursement de ses frais au débiteur que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. Le législateur a uniquement voulu éviter, par souci d'équité, que le débiteur doive supporter les frais supplémentaires liés à une nouvelle estimation, qui se révèle en définitive superflue (Nicolet/van Hove/Woessner, Jurisprudence de l'autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève de 1995 à 1998, in SJ 2000 II 220).

En règle générale, tous les frais de poursuite doivent être considérés comme occasionnés par le débiteur, et donc supportés par lui. En revanche, les frais que le créancier aurait pu et dû éviter ne doivent

pas être imputés au débiteur (TF 5A\_433/2022 du 24 novembre 2022, destiné à la publication, consid. 4.1.2).

**b)** Au vu de ces principes, l'argumentation de l'intimée ne peut pas être suivie.

Contrairement à son opinion, les art. 68 al. 1 LP et 9 al. 2 ORFI règlent clairement la répartition des frais d'une nouvelle expertise, requise par le débiteur poursuivi. Ces dispositions ne prévoient en aucun cas que l'Etat doive les supporter. Ces frais incombent principalement au débiteur poursuivi, et, exceptionnellement, au créancier, si a) celui-ci a requis une nouvelle estimation et b) que cette estimation n'a pas sensiblement modifié l'estimation de l'office. L'on ne se trouve pas en l'espèce dans ce cas exceptionnel, puisque c'est l'intimée, débitrice poursuivie, qui a demandé une nouvelle estimation. C'est dès lors elle qui doit supporter les frais d'expertise conformément à la règle générale de l'art. 68 LP.

En outre, les frais d'une nouvelle estimation de gage constituent des débours de poursuite, soit des frais de poursuite. Il ne s'agit pas de frais judiciaires, dont la répartition suivrait les art. 106 ss CPC. Ainsi, en tant que l'intimée invoque ces dernières dispositions, le grief est infondé.

La conclusion principale de l'office doit dès lors être admise.

**III.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis. Le chiffre II de la décision attaquée doit être réformé en ce sens que les frais de la seconde expertise confiée à M. \_\_\_\_\_ sont mis à la charge de la poursuivie.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la conclusion subsidiaire, à savoir la révocation de l'ordonnance d'effet suspensif du 4 avril 2022.

De toute manière, la conclusion subsidiaire n'a pas d'objet. En effet, l'effet suspensif accordé le 4 avril 2022 concernait l'exécution du procès-verbal d'estimation du 18 mars 2022, soit la mise en exécution de la première estimation du gage. L'ordonnance du 4 avril 2022, qui concernait d'ailleurs un objet distinct de l'objet du présent recours, était valable jusqu'à droit connu sur la décision attaquée. L'ordonnance n'a dès lors pas déployé d'effet après la reddition de la décision attaquée. Puis, aucune requête de suspension n'ayant été déposée en deuxième instance, il n'existe pas d'effet suspensif qui pourrait être révoqué, étant rappelé qu'en matière de plainte, le recours n'a pas d'office d'effet suspensif. D'après l'art. 36 LP, le recours ne suspend la décision que s'il en est ainsi ordonné par l'autorité appelée à statuer ou son président.

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; 61 al. 2 let a et 62 al. 2 OELP [Ordonnance 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 admis.
  
- II. Le prononcé est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit :
  - II. **met** les frais de l'expert M. \_\_\_\_\_ par 5'331 fr. 15 (cinq mille trois cent trente et un francs et quinze centimes) à la charge de la poursuivie C. \_\_\_\_\_.

Le prononcé est confirmé pour le surplus.

III. L'arrêt, rendu 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 :

- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne
- Me Pierre-Yves Court, avocat (pour C.\_\_\_\_\_)
- Mes Daniel Tunik et Téo Genecand, avocats (pour N.\_\_\_\_\_SA)

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 Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :