

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 11 avril 2023

Composition : M. HACK, président
Mmes Giroud Walther et Cherpillod, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 17 al. 1, 68, 97 al. 1 LP ; 9 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.U.**_____, à [...], et **B.U.**_____, audit lieu, contre la décision rendue le 7 octobre 2022, à la suite de l'audience du 21 juin 2022, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par les recourants contre le procès-verbal de séquestre établi par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 10 décembre 2021, sur requête de A.U._____ et de B.U._____, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a rendu une ordonnance de séquestre à l'encontre de S._____ portant sur la part de copropriété d'une demie que possède le débiteur sur la part de propriété par étages [...]5-4 correspondant à 500/1000 de la parcelle de base [...]5 de la Commune d'[...], sise [...], savoir un droit exclusif sur une villa sur trois niveaux et garage constituant le lot n° 2 des plans.

Le 14 janvier 2022, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office) a entendu S._____ en vue de compléter l'exécution du séquestre. Le débiteur a indiqué que le montant du solde redû au créancier hypothécaire de la part de copropriété litigieuse s'élevait à 830'000 fr. et que la valeur d'assurance-incendie était de 594'000 francs.

Dans ses déterminations du 9 juin 2022, l'Office a indiqué qu'il avait confié à L._____, expert immobilier, par courrier du 24 janvier 2022, un mandat d'expertise de la valeur vénale de part de propriété par étages en cause et que la date de l'expertise avait été fixée au 17 février 2022 à 9 h 30.

2. Par courrier du 9 février 2022, l'agent d'affaires breveté Jean-Daniel Nicaty, conseil de A.U._____ et de B.U._____ (ci-après : l'agent d'affaires) a demandé à l'Office des informations sur l'avancement de la procédure de séquestre. Celui-ci lui a répondu le 11 février 2022 qu'une expertise immobilière était prévue le 17 février 2022.

Le 17 février 2022, l'agent d'affaires a appelé l'Office et lui a fait part du souhait de ses clients de ne voir procéder, tout au plus, qu'à une expertise sommaire du bien immobilier séquestré. L'Office a alors

interpellé l'expert, qui lui a répondu avoir déjà établi une grande partie de son rapport.

Le 22 février 2022, l'agent d'affaires a indiqué à l'Office que ses clients n'avaient pas l'intention de couvrir des frais importants d'expertise immobilière.

3. Le 23 février 2022, l'expert immobilier L. _____ a déposé son rapport d'expertise, estimant à 920'000 fr. la valeur du bien immobilier en cause. Il a chiffré ses honoraires à 2'800 fr., TVA incluse.

Par courrier du 3 mars 2022, l'Office a indiqué à l'agent d'affaires qu'une expertise immobilière était indispensable dans le présent cas, car les éléments en sa possession ne lui permettaient pas d'emblée de déterminer si le séquestre se révélerait fructueux ou non, qui plus est s'agissant d'une part de copropriété simple d'un immeuble.

Le 18 avril 2022, l'Office a établi le procès-verbal de séquestre n° 10'228'575, arrêtant les frais à 3'189 fr. 45, comprenant la note d'honoraires de l'expert immobilier de 2'800 francs.

4. Par acte du 9 mai 2022, A.U. _____ et B.U. _____, par leur conseil, ont déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) contre ce procès-verbal de séquestre, concluant à sa modification en sens que les frais sont fixés à 389 fr. 45, savoir ne comprennent pas la note d'honoraires de l'expert immobilier de 2'800 francs.

Par courriers recommandés du 10 mai 2022, la présidente a notifié la plainte à l'Office et a cité les parties à comparaître à l'audience du 21 juin 2022.

Par décision du 13 mai 2022, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur la plainte.

Dans ses déterminations du 9 juin 2022, l'Office a conclu au rejet de la plainte.

Le conseil des plaignants et une huissière de l'Office se sont présentés à l'audience du 21 juin 2022. A la requête de l'Office et avec l'accord de l'agent d'affaires, la présidente a suspendu la cause pour permettre au premier d'interpeller l'expert L._____ sur sa note d'honoraires finale, le document produit par l'intéressé constituant formellement une offre. Un délai échéant le 5 août 2022 a été imparti à l'Office pour fournir les informations utiles à ce sujet, un délai de déterminations étant par la suite imparti aux plaignants, puis un délai de réplique à l'Office. Les parties ont été avisées qu'une fois ces formalités exécutées, il serait statué sans nouvelle audience sur la plainte.

Le 27 juin 2022, l'Office a produit la facture de l'expert immobilier et indiqué qu'il avait produit initialement par erreur l'offre d'honoraires du même jour. Ces déterminations et cette pièce ont été communiquées au conseil des plaignants le 12 juillet 2022 avec un délai de déterminations au 22 juillet 2022.

Dans leurs déterminations du 21 juillet 2022, les plaignants, par leur conseil, ont maintenu leur plainte.

5. Par prononcé du 7 octobre 2022, notifié aux plaignants le 10 octobre 2022, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites et de faillites, a rejeté la plainte du 9 mai 2022 (I) et a rendu la décision sans frais ni dépens (II). En substance, l'autorité précédente a considéré que l'Office avait des motifs objectifs de requérir une expertise pour déterminer la valeur de l'immeuble séquestré, celui-ci consistant en

un part de copropriété simple d'une villa, et qu'il était difficile de déterminer si le séquestre opéré sur cette part serait fructueux. Elle a considéré que la décision de nommer un expert appartenait au fonctionnaire de l'office des poursuites, non au créancier, et qu'aucune disposition légale n'imposait de demande d'avance de frais. Elle a jugé raisonnables les honoraires demandés par l'expert. Au regard des règles de la bonne foi, elle a considéré que les plaignants auraient dû réagir immédiatement à réception du courrier de l'Office du 11 février 2022, leur demande de procéder à une expertise sommaire du 17 février 2022 étant tardive.

6. Par acte du 19 octobre 2022, les plaignants, par leur conseil, ont recouru contre ce prononcé en concluant à sa réforme en ce sens que l'état des émoluments du procès-verbal de séquestre en cause est ramené de 3'189 fr. 45 à 389 fr. 45 et la différence de 2'800 fr., représentant les frais d'expertise, étant laissée à la charge de l'Etat. Ils ont requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 24 octobre 2022, le président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 3 novembre 2022, l'Office a conclu au rejet du recours. Il a produit une correspondance du 22 juillet 2022 du conseil des recourants retirant la poursuite en validation de séquestre et requérant la levée du séquestre n° 10'228'575. Il demandait en outre à l'Office de lui indiquer si des frais de retrait étaient dus, tout en maintenant la plainte en ce qui concernait les émoluments de séquestre.

En droit :

1.

1.1 Déposé en temps utile dans les dix jours dès la notification de la décision attaquée (art. 18 LP et 28 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]) et suffisamment motivé (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable à la forme.

Les déterminations de l'Office et la pièces jointe aux déterminations sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

1.2

1.2.1 Du point de vue de la recevabilité matérielle, la voie de la plainte est ouverte, selon l'art. 17 al. 1 LP, contre toute « *mesure* » de l'office contraire à la loi ou qui ne paraît pas justifiée en fait. Par mesure au sens de cette disposition, il faut entendre tout acte d'autorité, accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète (ATF 128 III 156 consid. 1c et les références) ; l'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question et il peut se manifester de toutes sortes de façons (ATF 129 III 400 consid. 1.1 ; Cometta/Möckli, in Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), Basler Kommentar SchKG I, 3e éd., 2021, nn. 18-22 ad art. 18 SchKG [LP] et les réf. citées ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 12 s. ad art. 17-21 LP). Ne constituent en revanche pas des mesures susceptibles de plainte les simples avis ou conseils de l'autorité de poursuite, les instructions ou directives générales ainsi que la confirmation d'une décision déjà prise (Cometta/Möckli, op. cit., n. 22 ad art. 17 LP et les réf. cit. ; Erard, in Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nn. 10 et 15 ad art. 17 LP ; TF 5A_1035/2015 du 26 mai 2016 consid. 3.2 ; CPF 28 septembre 2018/24).

1.2.2 Selon l'art. 97 LP, applicable par analogie au séquestre par renvoi de l'art. 275 LP, le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre des experts (al. 1). Il ne saisit que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et

frais (al. 2, applicable également en matière de séquestre : ATF 120 III 49, JdT 1996 II 185). Lorsque, comme en l'espèce, l'objet séquestré est une part de copropriété simple d'un immeuble, l'ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI : RS 281.42) est applicable. L'art. 9 ORFI régit l'estimation prévue par l'art. 97 al. 1 LP et prévoit à son alinéa 2 la possibilité pour chacun des intéressés d'exiger, dans le délai de plainte et moyennant avance de frais, une nouvelle estimation de l'immeuble. 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, 2012, n. 9 ad art. 9 ORFI, p. 30). La jurisprudence fédérale admet toutefois l'ouverture de la voie de la plainte contre une estimation lorsque le litige porte sur les critères à prendre en compte dans l'estimation, par exemple une estimation purement et simplement fondée sur une taxe fiscale et non sur la valeur d'estimation comme telle (ATF 133 III 537).

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).

1.2.3 Selon la jurisprudence, les listes de frais établies par les offices de poursuite constituent des mesures au sens de l'art. 17 LP qui peuvent faire l'objet d'une plainte à l'autorité de surveillance (liste de frais dans un acte de défaut de biens : ATF 147 III 358 consid. 3.5.3, JdT 2022 II 319 ; décompte de gérance : ATF 128 III 476, JdT 2002 II 97 ; TF 5A_920/2017 du 4 avril 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_732/2009 du 4 février 2010 consid. 1.1 ; Cometta/Möckli, op. cit., n. 21 ad art. 17 LP ; Commentaire OELP

[ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35], n. 1 ad art. 2 OELP et 2 ad art. 3 OELP).

1.2.4 La jurisprudence considère qu'en matière de frais de poursuite, le créancier a un intérêt juridiquement protégé à agir dès lors qu'il supporte de risque de devoir les assumer s'ils ne sont pas couverts par les versements du débiteur ou par la réalisation (TF 5A_732/2009 précité consid. 1.2).

1.2.5 Au vu de ce qui précède, le recours est donc recevable.

2.

2.1 La décision attaquée mentionne la teneur de l'art. 97 al. 1 LP (applicable par analogie au séquestre), qui permet à l'office des poursuites de s'adjoindre des experts pour estimer la valeur des objets saisis.

Elle expose en outre que l'estimation a pour but de déterminer l'étendue de la garantie, l'office des poursuites étant tenu de ne séquestrer que les biens nécessaires pour satisfaire le créancier séquestrant en capital, intérêts et frais. L'estimation permet aussi de vérifier qu'il ne s'agit pas de biens sans valeur de réalisation au sens de l'art. 93 al. 2 LP (par analogie en vertu du renvoi de l'art. 275 LP) et sert à fixer le montant des sûretés à fournir par le débiteur pour recouvrer la libre disposition des droits patrimoniaux séquestrés. C'est aussi sur la base de l'estimation que l'office des poursuites pourra mentionner dans le procès-verbal, conformément à l'art. 112 al. 3 LP qui s'applique par analogie (ATF 100 III 25 consid. 2), que les biens séquestrés sont insuffisants pour garantir le recouvrement de la prétention alléguée (TF 5A_530/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1.2).

2.2 Les recourants relèvent que la part de copropriété en cause était le seul objet dont le séquestre était requis, ce qui rend, selon eux, inopérant la justification du recours à un expert pour limiter le séquestre à

la couverture de la créance ; ils font valoir qu'on ne peut pas davantage justifier ce recours à l'expertise par l'influence sur la réalisation dès lors que celle-ci est lointaine. Ils soutiennent qu'il était manifeste, au vu du bien séquestré, que la mesure avait porté et que le fonctionnaire saisissant est capable, de par l'expérience de la vie, d'estimer dans une large mesure les biens courants qu'il saisit ou séquestre, l'immeuble en cause pouvant être estimé sur la base de celle du fisc et de la police d'assurance-incendie en effectuant une enquête sommaire sur les prix du marché des immeubles comparables de la région. Ils invoquent qu'en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier, l'estimation de l'immeuble n'a qu'une importance secondaire et peut être sommaire. Ils en concluent que la mise en œuvre d'une expertise complète était disproportionnée.

2.3 Ainsi que le retient à juste titre la décision attaquée, l'estimation d'un immeuble est une tâche délicate. La doctrine admet qu'elle requiert des connaissances spécifiques, notamment quant à l'état du marché (Zopfi, op. cit, n. 2 ad art. 9 ORFI).

L'estimation ne saurait se fonder uniquement sur l'estimation de l'assurance-incendie, ni sur la valeur fiscale (Zopfi, op. cit., n. 1 ad art. 9 ORFI). L'office des poursuites ne saurait non plus se contenter des déclarations du débiteur en ce qui concerne l'état de l'immeuble, une visite de l'immeuble étant le plus souvent impérative pour procéder à l'estimation.

2.3.1 Selon l'art. 9 ORFI (RS 281.42) applicable à la saisie d'immeubles ou de parts d'immeubles ne se trouvant pas en main commune, 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. Les créances garanties par gage qui sont révélées par le registre foncier doivent être indiquées sommairement, sans que d'ailleurs il y ait lieu d'introduire une procédure de revendication en ce qui les concerne (al. 1). Dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17 al. 2 LP), 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. Lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation.

A teneur de l'art. 23 ORFI, en cas de saisie d'une part de copropriété sur un immeuble, le procès-verbal de saisie mentionnera les noms et domiciles du débiteur et des autres copropriétaires, ainsi que leurs quotes-parts (art. 646 al. 1 CC) ou leurs parts en pour-cent ou en pour-mille (art. 712e al. 1, CC), et renfermera la description de l'immeuble en copropriété et de ses accessoires, avec indication de la valeur estimative. En cas de propriété par étages, le procès-verbal de saisie renfermera aussi la description de la part de l'immeuble appartenant au débiteur et, le cas échéant, de ses accessoires spécifiques, avec indication de la valeur estimative.

2.3.2 La décision de recourir à un ou plusieurs experts revient au fonctionnaire de l'office, mais le recours à un expert s'impose lorsque le préposé ne dispose pas de connaissances particulières nécessaires à l'estimation des biens saisis, ce qui vaut notamment et en général pour les immeubles, les œuvres d'art, les machines etc. (ATF 145 III 487 consid. 3.1.1 ; de Gottrau, in Commentaire romand, Poursuite pour dettes et faillite, op. cit., n. 10 ad art. 97 LP ; cf. ég. Zopfi, op. cit., n. 2 ad art 9 ORFI). Il faut néanmoins tenir compte des frais découlant de la mesure d'expertise, qui doivent rester dans un rapport raisonnable avec la valeur de l'objet saisi (ATF 145 III 487 précité ; ATF 110 III 65 consid. 2 ; Zopfi, ibidem).

Le seul motif d'économie ne suffit pas à justifier de renoncer à une estimation (par expertise, réd.) dans chaque cas (Zopfi, op. cit., n. 2 ad art. 9 ORFI). L'estimation est en effet déterminante pour la suite de la procédure et ne saurait être traitée à la légère. En règle générale, lorsque

la saisie porte sur une valeur importante, il se justifie que le préposé fasse usage de son droit de faire réaliser l'estimation par un expert. L'expert ne doit toutefois pas établir une « *brochure somptuaire de vente* » et plusieurs offres devraient être recherchées avant d'attribuer un mandat d'expertise (Zopfi, op. cit., n. 3 ad art. 9 ORFI).

2.4 En l'occurrence, le séquestre date de décembre 2021. Il a été ordonné à la requête des recourants, représentés par leur conseil professionnel, le même qui, le 9 février suivant, s'enquérissait de l'état d'avancement de la procédure et à qui il a été répondu le 11 suivant, par un pli simple qui serait parvenu audit conseil le 15 suivant, qu'une expertise immobilière était prévue le 17 suivant. Ce n'est que le 22 février que ledit conseil s'est ému du coût potentiel de cette expertise, courrier réceptionné par l'office le lendemain. Toutefois, à cette date, l'expert avait déjà procédé à l'estimation et déposé son rapport avec sa facture, estimant sa prestation à 2'800 francs.

2.4.1 Contrairement à ce que soutient l'Office, le retrait de la poursuite en validation du séquestre en cause a été formulé en précisant expressément que la plainte déposée en ce qui concerne les émoluments de séquestre est maintenue, de sorte que l'on ne saurait en déduire que cette question aurait été réglée d'entente entre les parties.

2.4.2 La valeur de la part d'immeuble séquestrée n'est pas des moindres (solde dû au créancier hypothécaire 830'000.-). Il en va de même de la valeur des créances litigieuses, objet de la poursuite (env. 100'000.-). Dans ces conditions, on ne saurait dire que la mise en œuvre d'une expertise était disproportionnée par rapport à la valeur du bien à estimer (cf. ATF 110 III 65 consid. 2 ; 145 III 487 consid. 3.1.3, cités supra 3.1).

2.4.3 Au vu de la doctrine et de la jurisprudence citées plus haut, on ne saurait dire non plus qu'une estimation de la part de copropriété d'un immeuble ne fait pas appel à des connaissances particulières justifiant le recours à un expert, surtout lorsque l'office des poursuites ne dispose pas

de documents précis comme par exemple une précédente estimation qui ne serait pas trop ancienne, l'ORFI précisant même expressément que l'estimation doit avoir lieu sans égard à la valeur incendie et à la valeur fiscale, seuls autres éléments dont disposait l'Office hormis l'indication approximative de la créance due au créancier hypothécaire.

2.4.4 Les recourants mettent en doute vainement l'utilité du recours à un expert pour l'estimation de la part de copropriété en cause en faisant valoir que cette part est l'unique bien sur lequel le séquestre a été requis et qu'il est certain qu'elle a une valeur permettant de dire que le séquestre a porté. Il n'est en effet pas sans intérêt pour la suite de la procédure d'estimer avec soin la valeur de ce bien, dès lors que, notamment, c'est sur cette base que le débiteur aurait pu faire lever le séquestre en fournissant des sûretés.

2.4.5 Quant à la relativisation de l'estimation en matière de poursuite en réalisation de gage - qui se justifie par le fait que la fonction qu'elle revêt dans la procédure de saisie est sans portée en procédure de poursuite en réalisation de gage (ATF 135 I 102 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; TF 421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; TF 5A_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1), elle est sans signification en l'espèce dès lors que les recourants ne prétendent pas avoir introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier.

2.4.6 Enfin, les recourants allèguent en vain qu'une expertise pour un immeuble comparable représenterait un coût de 1'200 à 1'500 fr. seulement, sans démontrer la réalité de ces chiffres, qui ne sont dès lors pas probants. Par ailleurs, l'on ne saurait considérer, au vu du rapport présenté, que l'Office a abusé de son pouvoir d'appréciation en qualifiant le montant de 2'800 fr. de raisonnable.

3. Les recourants soutiennent que l'art. 68 LP impose aux offices des poursuites de requérir l'avance des frais de la première estimation et qu'une telle avance est en outre une pratique courante justifiée par le fait que le créancier peut renoncer à la procédure en ne versant pas l'avance.

Ils font valoir que l'Office a agi de la sorte en ce qui concerne la gérance légale et soutiennent qu'ils devaient être consultés avant la mise en œuvre de l'expert.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 68 al. 1 LP, les frais de la poursuite sont à la charge du débiteur. Le créancier en fait l'avance. L'office peut différer toute opération dont les frais n'ont pas été avancés ; mais il doit en aviser le créancier.

L'art 68 al. 2 LP prévoit en outre que le créancier peut prélever les frais sur les premiers versements du débiteur.

3.1.2 Le Tribunal fédéral a jugé 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 (art. 13 al. 1 OELP; Conférence des préposés des OPF de Suisse, Commentaire de l'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP, 2009, n° 2 ad art. 13 OELP), qui doivent être remboursés à l'office et qui restent en principe à la charge du débiteur (TF 5A_14/2016 du 11 mars 2016 consid. 3.2).

3.2 Selon Gilliéron, il résulte implicitement de l'art. 68 LP que les frais de tout acte de poursuite doivent être garantis par une avance de frais et ce principe s'applique même à l'office des poursuites requis par voie d'entraide en application de l'art. 4 LP. Toutefois, dans la mesure où l'avance ne sert qu'à garantir le paiement des émoluments et le remboursement des débours, l'office des poursuites ne peut en exiger le versement s'il a déjà en mains le produit de la réalisation d'autres droits patrimoniaux et que cette somme suffit à couvrir les frais de la nouvelle mesure requise (cf. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 25 ad art. 68 LP). En outre, l'office des poursuites a le pouvoir de différer l'exécution de tout acte de poursuite dont les frais n'ont pas été avancés, à la condition d'en aviser le requérant et de lui impartir un délai convenable pour effectuer l'avance

réclamée. Enfin, il peut dispenser le requérant ou son représentant professionnel de faire l'avance des frais (Gilliéron, op. cit., n. 27 ad art. 68 LP).

Emmel rappelle que le créancier répond en principe envers l'office des poursuites des opérations qu'il requiert et que l'on ne saurait exiger que celui-ci procède à des opérations en faveur du créancier sans fourniture d'assurance de la couverture des émoluments et débours de la part du poursuivant. En effet, c'est le créancier qui doit supporter le risque de non couverture des frais de poursuite par le patrimoine saisi du débiteur. L'avance de frais a également une fonction préventive : l'office des poursuites doit rendre attentif le créancier, par le moyen de l'avance de frais, à une éventuelle disproportion entre des frais exceptionnellement hauts qui pourraient être engagés et la prétention en poursuite. Emmel précise cependant que le créancier n'a aucun droit à ce que les frais de poursuite ne dépassent pas le montant des avances qu'il a effectuées et que des frais peuvent être exigés de lui sans avance préalable (Emmel, in Basler Kommentar SchKG I, op. cit., n. 4 ad art. 68 LP et références).

3.3 Dans l'arrêt ATF 37 I 343, cité par Emmel (op. cit.), le créancier recourait contre le refus de l'office de procéder à une réalisation, faute de paiement par le premier de l'avance de frais y relative, et contre le refus du même office de lui délivrer un acte de défaut de biens. Le Tribunal fédéral a rappelé que le principe qui sous-tend l'art. 68 LP est que le créancier doit supporter le risque que les frais de poursuite ne soient pas couverts par le produit de la réalisation des biens du débiteur, car la procédure de poursuite sert ses intérêts. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que l'art. 68 LP s'appliquait à tous les actes exigés par le créancier, tout en précisant que cela ne valait que pour autant que l'office ne puisse pas payer l'opération par les fonds en sa possession (consid. 1, 1^{er} paragraphe). Il s'agissait d'éviter en outre aux offices des poursuites de devoir supporter un dommage, en particulier dans la réalisation des objets saisis, dans les hypothèses relativement nombreuses où celle-ci n'aboutit pas à une couverture des frais de réalisation (retrait de la réquisition de poursuite avant les enchères, revendication victorieuse d'un

tiers, résultat insuffisant des enchères). Sans avance, ces frais devaient être réclamés après coup par l'office des poursuites au créancier et c'est le premier qui supportait alors le risque d'insolvabilité du second. Le Tribunal fédéral a déduit de ces considérations que les offices des poursuites devaient dans tous les cas demander au créancier une avance pour les frais de réalisation (al. 1, 3^e paragraphe).

Dans un arrêt ultérieur (ATF 62 III 14), le Tribunal fédéral avait à examiner la question des frais d'expertise immobilière (selon l'art. 9 al. 2 ORFI) non couverts par l'avance de frais du créancier, réclamés à ce dernier lors de l'établissement de la liste de frais et contestés sans que le créancier ne fasse recours. Il a relevé que l'office des poursuites et, le cas échéant, l'autorité de surveillance, pouvaient, par le moyen d'une constatation exécutoire des frais, disposer de l'avance de frais effectuée par le créancier. Dans la mesure où cette avance ne suffisait pas à couvrir les frais, le Tribunal fédéral a considéré que, faute de paiement volontaire par le créancier, la créance en paiement du solde devait être traitée comme toute créance ordinaire de droit public et être réclamée par le moyen de la poursuite ordinaire (réquisition de poursuite, commandement de payer, opposition, mainlevée définitive par le juge, saisie). A cet égard, il a jugé que la liste de frais constituait une décision administrative cantonale de l'office des poursuites qui, si elle n'était pas contestée dans le délai de recours, était assimilée à une décision judiciaire et constituait donc un titre à la mainlevée définitive. La Haute Cour reconnaissait cependant que cette solution présentait des difficultés, en particulier vu la teneur de l'art. 81 LP à la date de l'arrêt, mais que ces difficultés pouvaient être évitées par les offices des poursuites en ne dépensant pas davantage que les montants avancés par le créancier et, par-là, éviter tout frais non couvert.

Dans un arrêt plus récent (ATF 111 III 63, JdT 1988 II 41), le Tribunal fédéral avait à juger d'une requête d'un créancier d'une série postérieure tendant à ce qu'il soit dispensé d'avance de frais pour sa réquisition de réalisation. Celui-ci faisait valoir qu'il était certain que le produit de celle-ci couvrirait les frais. Le Tribunal fédéral a exposé que,

certes, l'art. 144 al. 3 LP prévoyait que les frais de réalisation devaient être couverts en premier par le produit de la réalisation, ce qui avait pour conséquence qu'ils devaient en premier lieu être remboursés au créancier qui les avait avancés, mais il a également relevé que si le produit de la réalisation était insuffisant, les frais de réalisation ne pouvaient être imposés qu'à ceux des créanciers qui avaient déposé une réquisition de vente (consid. 1). Il a rejeté la requête du recourant pour le motif que les art. 68 et 144 LP réglaient des objets différents, l'art. 144 LP n'interdisant nullement à l'office des poursuites de réclamer une avance de frais de réalisation, et que le fait que les frais de réalisation puissent être couverts par le produit de celle-ci ne donnait aucun droit au créancier à être dispensé du versement d'une avance de frais, mais uniquement à en obtenir le remboursement en priorité après que la réalisation avait été exécutée (consid. 2).

Dans le dernier arrêt publié en la matière (ATF 130 III 520, JdT 2005 II 91), le Tribunal fédéral avait à juger de la requête d'un créancier tendant à ce que les frais de poursuite de trois procédures de saisie, inachevées en raison de la faillite du débiteur, soient fixés au montant de ses avances, par 2'816 fr. 05, et non au montant total de 5'801 fr. 40 résultant de la liste des émoluments et débours de l'Office, la différence étant constitué des frais de tri et de transport des objets saisis. La Haute Cour a rappelé que s'il n'y avait pas réalisation, les frais de poursuite demeuraient à la charge du créancier en précisant que les avances relevaient du pouvoir d'appréciation de l'office des poursuites et ne donnaient aucun droit au créancier à ce que ces frais ne dépassent pas le montant de ses avances (consid. 2.2). Elle a relevé que l'ancienne jurisprudence selon laquelle l'office des poursuites pouvait renoncer à une avance de frais s'il était prévisible que les frais seraient couverts, avait été abandonnée par la pratique, car contraire à l'art. 68 LP selon Gilliéron (consid. 2.4), mais a considéré dans l'examen du cas d'espèce que, compte tenu de la soudaineté de la situation (cessation du paiement d'acomptes par le débiteur) et de la valeur importante des objets saisis pour les poursuites en cours, l'office des poursuites pouvait sans autre considérer que les coûts prévisibles pour l'exécution de la saisie étaient

proportionnels aux créances en poursuite et renoncer à demander au créancier une avance de frais pour l'exécution de la saisie (consid. 2.4).

3.4 On constate, à la lecture de ces arrêts, que le Tribunal fédéral n'a pas levé toute l'ambiguïté de la réglementation des avances de frais en matière de poursuite, ni n'a défini précisément l'étendue de la possibilité pour l'office de pallier un défaut de demande d'avance par le recours au produit de la réalisation. La jurisprudence non publiée est également flottante puisque le Tribunal fédéral dit dans arrêt 7B.79/2005 du 30 mai 2005, à son consid. 2, que *« L'art. 68 al. 1 LP ne laisse aucune marge d'appréciation à l'office ; une fois valablement saisi d'une réquisition de continuer la poursuite, celui-ci doit mettre les frais de ses opérations à la charge du débiteur, mais en exigeant du créancier qu'il en fasse l'avance »*, puis, dans l'arrêt ultérieur 5A_616/2012 du 2 octobre 2011, au consid. 7.1.1, que *« Si l'office effectue une opération malgré l'absence d'avance, il couvre ses frais par prélèvement sur d'éventuels paiements en mains de l'office ou sur le produit de réalisation (arrêt 5A_390/2009 du 10 juillet 2009 consid. 4.2), ou encore les réclame au poursuivant, le cas échéant par la voie d'une poursuite (ATF 62 III 14) »* pour enfin professer dans l'arrêt 5A_504/2016 du 2 août 2016, au consid. 2.1, *« Es steht im pflichtgemäss Ermessen des Betreibungsamtes, in welcher Höhe es den Vorschuss ansetzt »*.

3.5 En l'espèce, l'estimation réalisée par l'expert a engendré des coûts (plus importants) à charge du créancier dans la première phase de la saisie, ce qui aurait pu amener l'office à réaliser lui-même l'estimation ou à consulter le créancier (et/ou le débiteur) avant de déterminer si une expertise était souhaitée ainsi que soumettre d'autres mesures à une avance de frais. Il a été constaté au considérant 2 ci-dessus que le recours à un expert immobilier était nécessaire dans le présent cas, que les coûts de l'expertise étaient proportionnés au montant de la créance fondant le séquestre et à la valeur du bien séquestré et que le montant des honoraires de l'expert n'apparaissait pas excessif au regard du rapport présenté. On ne saurait donc considérer que ces frais étaient inutiles ou non prescrits par la loi, ce qui aurait eu pour conséquence qu'ils n'auraient

pu, selon la jurisprudence et la doctrine, être inclus dans la liste des frais de poursuite (cf. Ruedin, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, op. cit., n. 3 ad art. 68 LP et références)

Dans ces conditions, même si l'art. 68 LP et les dispositions de l'ORFI prescrivent que l'office des poursuites renseigne le poursuivant sur le montant de l'avance des mesures qu'il requiert et que les mesures ne sont en principe mises en œuvre que suite à une avance effective, on retiendra qu'il s'agit par-là de garantir la couverture des frais et débours, non de permettre au créancier poursuivant de s'en exonérer sous couvert de violation de son droit d'être entendu, alors qu'il est à l'origine de la poursuite, a connaissance de la valeur de ses prétentions et des indications figurant au sujet de l'immeuble à séquestrer, qui ressortent du registre foncier. La jurisprudence constante selon laquelle le créancier ne peut limiter sa responsabilité au seul montant de ses avances doit en conséquence être confirmée.

3.6 Les recourants contestent avoir trop tardé pour se renseigner sur l'expertise litigieuse et la remettre en cause. Cela n'est toutefois pas relevant dès lors que l'expertise était justifiée, que son coût n'était pas déraisonnable et que, comme on l'a vu, l'absence de demande d'avance de frais ne justifie pas de libérer les recourants de la charge des frais en cause.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a ch. 5 LP, art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

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. Le prononcé est confirmé.

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

Le président :

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. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour A.U. _____ et B.U. _____),
- 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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :