

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 mai 2024

Composition : M. HACK, président
M. Maillard et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 20a al. 2 ch. 2 LP ; 9 et 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 **F.**_____ et **H.**_____, à [...], contre la décision rendue le 4 mars 2024 par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, dans la cause en estimation de gage opposant les recourants à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) F._____ fait l'objet des poursuites en réalisation de gage immobilier n° 710'786'550 et n° 710'786'554 de l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après : l'Office), exercées à l'instance de la BCV, également notifiées à son épouse H._____. Ces poursuites sont parvenues au stade de la réalisation du gage. Dans ce cadre, le 18 octobre 2022, l'Office a notifié aux deux époux les procès-verbaux d'estimation du gage ainsi que le rapport d'expertise de Rham SA du 17 octobre 2022 sur lequel l'estimation était fondée. Selon ce rapport, l'immeuble constituant le gage (RF [...], à [...]), propriété exclusive du débiteur, consistant en une parcelle de 3'476 m², dont 471 m² de forêt, sur laquelle est construite une maison individuelle qualifiée de « cossue » de 365 m² habitables, avec une terrasse dallée, un garage pour trois voitures, une vaste cour intérieure pavée, un jardin et une piscine extérieure, était estimé à une valeur vénale de 6'235'000 fr. et à une valeur de liquidation de 5'925'000 francs. Cette dernière valeur était retenue dans les procès-verbaux d'estimation de l'Office.

Par actes séparés mais identiques de « plainte 17 LP » du 26 octobre 2022, les époux F._____ (ci-après : les requérants) ont requis une nouvelle estimation du gage immobilier, en application de l'art. 9 ORFI. Ils ont fait valoir que l'expertise de Rham SA n'avait pas suffisamment pris en compte la situation géographique exceptionnelle de l'objet sis en zone résidentielle de luxe sans possibilité de densification de la zone à bâtir, ni le potentiel de développement du bâtiment existant et de construction d'un bâtiment nouveau, et avait pris en compte une prétendue vétusté injustifiée eu égard à la qualité des matériaux et à l'état exceptionnel d'entretien de la construction.

Le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne (ci-après : le Président) a donné suite à ces requêtes en informant les requérants et l'Office, le 7 novembre 2022, que l'expert pressenti pour la

nouvelle estimation serait Guy-Claude Piot, de Cogestim SA, à Rolle, sauf opposition écrite de leur part à cette proposition dans un délai au 28 novembre suivant.

Par décision du 14 novembre 2022, à la demande des requérants, le Président a joint les deux causes en nouvelle estimation du gage.

Par lettre du 28 novembre 2022, le conseil des requérants a informé le Président qu'il paraîtrait « *plus adéquat de faire appel à un expert spécialisé dans la Ville de Lausanne* » et que ses mandants s'opposaient à la proposition d'expert dans la mesure où l'expert pressenti n'était pas domicilié ni opérant à Lausanne.

Par détermination du 2 décembre 2022 sur ce qui précède, l'Office a indiqué ne pas connaître d'expert immobilier spécialisé uniquement dans la région lausannoise et a relevé qu'un expert se spécialisait en fonction du type d'objet à estimer et non de la région concernée et que l'expert pressenti, membre de la CEI et titulaire du brevet fédéral d'expert en estimation immobilière depuis 2006, était notamment spécialisé dans l'expertise « *des biens d'exception* », tel que l'immeuble en cause.

Par lettre du 5 janvier 2023, le conseil des requérants a renouvelé sa requête tendant à la désignation d'un expert « *spécialisé dans le domaine immobilier particulier de la Ville de Lausanne* ». Il n'a pas proposé de nom d'expert.

Par décisions du 3 février 2023, les requérants ont été mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

L'expert Guy-Claude Piot de Cogestim SA a été informé de sa désignation par avis du Président du 10 février 2023. Il a également été informé que, « *dans un souci d'objectivité* », l'expertise de Rham ne lui serait pas communiquée.

L'expert a accepté sa mission et estimé ses honoraires à 4'500 fr. plus TVA. L'assistance judiciaire accordée aux requérants couvrant ces honoraires, l'expertise a été mise en œuvre le 22 mars 2023.

b) L'expert Piot a déposé son rapport le 6 juillet 2023. Il a estimé la valeur vénale du bien-fonds à 6'750'000 fr., notamment en prenant position sur le potentiel de développement, limité eu égard à la réglementation constructive (COS limité à 1/6^e), aux particularités du bien-fonds actuel (implantation du bâtiment existant ; proximité de la lisière forestière et retrait minimal imposé ; distance à respecter entre bâtiments ; emplacement d'arbres majeurs dont le maintien pourrait être exigé ; piscine à déplacer le cas échéant) et à l'impact d'une nouvelle construction sur le bâtiment existant. Il a néanmoins réservé une éventuelle extension du bâtiment existant tout en précisant que seul un projet complet validé par les autorités compétentes permettrait de définir précisément les possibilités de développement de cette parcelle. L'expert a résumé en un tableau les avantages et inconvénients de la parcelle (cf. expertise, p. 30 ; décision, pp. 4-5).

c) L'Office s'est déterminé sur ce rapport le 18 juillet 2023. Il a rappelé tout d'abord que dans la procédure en réalisation de gage, l'estimation n'avait qu'une importance secondaire, que ses fonctions principales étaient de déterminer le découvert et d'orienter le créancier sur le résultat prévisible de la réalisation et qu'elle servait aussi à renseigner d'éventuels enchérisseurs. Il a ensuite récapitulé les différentes valeurs arrêtées par les experts successivement mandatés, a relevé que le premier expert, à juste titre selon lui, avait déduit un abattement de liquidation de 5 % de la valeur vénale du bien-fonds et a proposé un abattement similaire sur la valeur vénale arrêtée par le second expert, portant sa propre estimation à 6'412'000 francs ; se référant à la jurisprudence fédérale, il a suggéré de procéder à une moyenne entre les deux valeurs de liquidation pour estimer les gages.

Les requérants ont répondu le 7 août 2023 aux déterminations de l'Office, en faisant valoir que l'expertise avait surtout pour but de « *fixer le point de départ de la vente à l'encan* », de sorte qu'il était exclu de se satisfaire d'une sous-évaluation.

A cela, l'Office a répliqué, le 10 août 2023, que selon l'art. 126 al. 1 LP, l'objet à réaliser était adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant (créancier à la requête duquel la vente a été ordonnée et, s'il y en a plusieurs, celui dont le droit de gage est de rang antérieur aux autres), de sorte que la nouvelle estimation arrêtée n'exercerait aucune influence sur le prix de départ des enchères.

d) Dans un second courrier du 7 août 2023, les requérants ont soumis au Président des questions complémentaires à poser à l'expert.

L'Office s'en est remis à justice sur ces questions complémentaires, tout en soulignant derechef que selon la jurisprudence fédérale, l'estimation de l'immeuble en cause n'avait qu'une importance secondaire et pour principales fonctions de déterminer le découvert et orienter le créancier quant au résultat prévisible de la réalisation, ainsi que renseigner d'éventuels enchérisseurs.

Le complément d'expertise requis a été ordonné le 8 septembre 2023 et a donné lieu à un rapport d'expertise complémentaire du 22 septembre 2023.

Par avis du 23 octobre 2023, le Président a informé les requérants et l'Office qu'il n'y aurait pas d'audience avant qu'il ne rende sa décision sur la nouvelle estimation du gage et a fixé aux requérants un délai pour se déterminer sur le complément d'expertise.

Le 2 novembre 2023, les requérants ont déposé leurs déterminations, reprochant en particulier à l'expert « *de ne pas véritablement tenir compte de la qualité exceptionnelle de l'objet* », notamment de ses matériaux et de sa situation, et de ne pas mentionner

« à tout le moins suffisamment » qu'il est « non seulement possible d'agrandir la construction, voire de construire une dépendance, mais également d'édifier une seconde construction ». Ils ont requis la tenue d'une audience « au vu de l'importance des différences entre les estimations des expertises ».

Par lettre aux requérants et à l'Office du 13 novembre 2023, le Président a indiqué qu'une audience ne paraissait pas de nature à permettre de résoudre l'affaire au vu des expertises produites et de leurs positions respectives et leur a imparti un délai pour déposer d'ultimes déterminations écrites.

Par lettre du 16 novembre 2023, l'Office a rappelé que la réalisation du bien-fonds aurait lieu ultérieurement dans le cadre d'enchères publiques, sous réserve de l'art. 143b al. 1 LP (vente de gré à gré).

Les requérants se sont déterminés le 30 novembre 2023 en se prévalant du droit d'être entendu, impliquant selon eux une audience contradictoire dès lors qu'ils contestaient en particulier la valeur estimée de l'immeuble, ainsi que la zone de classification et la valeur de construction du bien retenues dans l'expertise. Ils se sont en outre opposés à ce qu'une moyenne soit retenue entre les deux valeurs arrêtées par l'une et l'autre expertise. Ils se sont prévalu d'une estimation sensiblement plus importante, au besoin moyennant une nouvelle expertise, mettant en avant le besoin d'une estimation financière précise avant d'organiser la vente sur la base d'une valeur plancher minimale.

Par lettre du 4 décembre 2023, le Président a fait savoir au conseil des requérants que le droit d'être entendu de ses mandants avait été respecté, au vu de ses écritures, et qu'une décision allait être rendue.

2. Par décision du 4 mars 2024, le Président, statuant en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a arrêté à 6'750'000 fr. la

valeur vénale de la parcelle RF 12607 de la Commune de [...] (I), a invité l'Office à modifier les procès-verbaux d'estimation des gages nos 710'786'550 et 710'786'554 conformément au chiffre I ci-dessus (II), a mis les frais de l'expertise Piot, arrêtés à 4'846 fr. 50 et 985 fr. 95, à la charge des requérants, solidairement entre eux (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 150 fr., à la charge des requérants, solidairement entre eux, ces frais étant provisoirement laissés à la charge de l'Etat, et a rappelé l'obligation de remboursement de l'assistance judiciaire (IV et V).

En substance, l'autorité précédente a d'abord rappelé le rôle défini pour l'estimation du gage par la jurisprudence fédérale et la possibilité de procéder à une moyenne en présence d'estimations différentes s'il n'y avait pas de motif objectif de se référer à l'une plutôt qu'à l'autre, ainsi que l'absence de droit à une troisième expertise (cf. décision pp. 8-9). Elle a comparé ensuite les mérites de chacune des expertises et a constaté que le rapport Piot était plus détaillé et précis que celui présenté par de Rham SA, l'expert Piot ayant relevé toutes les qualités particulières que présentait le bien en cause, sans oublier d'énumérer les inconvénients relevés et sans omettre de prendre position sur les possibilités d'étendre la surface construite de la parcelle, contrairement à ce que soutenaient les requérants ; sur ce point, l'autorité précédente a considéré que l'estimation des requérants du prix du m² de terrain à 1'500 fr., au lieu de 1'126 fr. comme retenu par l'expert, reposait uniquement sur leur appréciation subjective. Elle a considéré également qu'il se justifiait de prendre en compte le rapport Piot uniquement (y compris son complément), lequel échappait à toute critique, et d'arrêter la valeur vénale à 6'750'000 fr. sans prendre en compte l'abattement de liquidation de 5 % suggéré par l'Office, dès lors que selon l'art. 9 al. 1, 1^{re} phrase, ORFI, c'était bien la valeur vénale de l'immeuble qui devait être estimée. L'Office a ainsi été invité à modifier les procès-verbaux d'estimation dans le sens qui précède. Par ailleurs, les requérants étant à l'origine de la nouvelle estimation, ils devaient en supporter les frais, arrêtés par décisions des 16 et 26 octobre 2023, solidairement entre eux.

3. Par recours du 13 mars 2023, F._____ et H._____ (ci-après : les recourants) ont conclu, avec suite de frais, principalement à l'annulation du prononcé précité, au retranchement de toutes les expertises mises en œuvre, que ce soit par l'Office ou par l'autorité inférieure, et à la mise en œuvre d'une nouvelle expertise destinée à évaluer la valeur du gage ; subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants, après tenue d'une audience contradictoire.

La requête d'octroi de l'effet suspensif sous la forme d'une suspension provisoire de toutes les poursuites engagées à leur encontre a été rejetée par décision du président de la cour de céans prenant date le 18 mars 2024.

L'Office n'a pas été invité à se déterminer.

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 (Code de procédure civile ; RS 272) 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] ; Haldy, in Bohnet et alii, Code de procédure civil commenté, 2e 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 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 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05) (CPF 20 octobre 2023/30 consid. I et les autres arrêts cités).

c) Le recours, déposé dans les dix jours dès réception de la décision attaquée, soit en temps utile, comporte l'énoncé des moyens invoqués et des conclusions. Il est ainsi recevable formellement (art. 18 LP et 28 LVLP). Les pièces produites à l'appui du recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

II. a) aa) Selon l'art. 9 al. 1 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), applicable également à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 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.

Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier, par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en

s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert.

L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser, 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_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.2 ; TF 5A_34/2023 du 22 août 2023 consid. 2.3.1 ; TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; TF 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 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 ; TF 5A_676/2023 précité loc. cit.).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a 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 5A_676/2023 et 5A_421/2018 précités loc. cit. ; TF 5A_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1).

bb) En application de l'art. 20a al. 2 ch. 2 LP, les autorités cantonales de surveillance constatent les faits d'office. Elles peuvent demander aux parties de collaborer et déclarer irrecevables leurs conclusions lorsque les parties refusent de prêter le concours nécessaire que l'on peut attendre d'elles (ATF 123 III 328 consid. 3, JdT 1999 II 26). La maxime inquisitoire a en outre des limites. Elle n'oblige pas le tribunal à étendre la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve envisageables. L'administration des preuves doit demeurer dans

un cadre raisonnable et l'autorité d'instruction doit ne pas perdre de vue que la procédure d'exécution forcée, dans laquelle les questions de droit matériel n'entrent plus en ligne de compte, doit être rapide (ATF 125 III 231 consid. 4a ; ATF 123 III 328 précité ; TF 5A_546/2017 du 6 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 5A_681/2016 du 24 novembre 2016 consid. 3.1.3 et les références citées).

En particulier, l'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation, soit définitivement, car il s'agit là de questions d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 ; TF 5A_676/2023 précité consid. 3.1.1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une sur-expertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué lui-même la première estimation (TF 5A_676/2023 précité loc. cit. ; TF 5A_421/2018 précité consid. 6.2.1; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.3.3). Ainsi, dans l'hypothèse où c'est l'office lui-même qui procède à la première estimation, les intéressés ont droit à une nouvelle estimation, effectuée par un expert, mais pas ensuite à une troisième estimation (ou deuxième expertise ou sur-expertise) ; dans l'hypothèse où l'office recourt aux services d'un expert pour la première estimation du gage, les intéressés ont droit à une nouvelle estimation effectuée par un expert, soit une seconde expertise, mais pas davantage à une troisième expertise. 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_676/2023 et 5A_421/2018 précités loc. cit.). 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_676/2023 et 5A_421/2018 précités loc. cit. ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.1 ; TF 5A_692/2017 du 19 mai 2018 consid. 2.1).

b) Les recourants reprochent à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir pas tenu compte de tous les éléments permettant une appréciation précise, complète et sûre de la valeur du gage. Selon eux, la décision attaquée serait susceptible d'entraîner un grave préjudice financier, tant pour eux que pour le créancier-gagiste. En particulier, ils contestent la valeur du m² de terrain retenue par l'expert et font valoir divers arguments pour exposer à quel point la situation de leur bien-fonds est exceptionnelle dans la région lausannoise et comment le prix du m² de terrain a plus que doublé durant les dernières décennies (1). Ils contestent aussi le nombre de m² habitables retenu par l'expert, qui n'aurait pas pris en compte la surface aménagée de 60 m² construite au-dessus des garages, disposant d'une entrée séparée et qui pourrait être louée car aisée à aménager, ou devenir une extension de la villa existante, ou encore un appartement de fonction. Ils contestent enfin la division effectuée par l'expert de la valeur globale de la construction par le nombre de m² de surface parcellaire et non par le nombre de m² purement habitables, ce qui devrait porter le m² habitable à 4'520 fr. le m² selon eux (2). Ils contestent ensuite la valeur retenue pour le m³ en lien avec la qualité de la construction, eu égard aux matériaux de luxe utilisés (parquets, espaces de rangement intégrés, le tout en bois de grande qualité), de la qualité de l'insonorisation, de la protection thermique, des murs antisismiques, des possibilités de parcage couvert et extérieur, de la piscine et enfin du jardin doté d'essences rares. Il en résulterait une valeur au m³ non inférieure à 1'500 francs (3). Les recourants critiquent également la trop faible importance accordée selon eux par l'expert à l'environnement et à l'absence de nuisances sonores qui en découlerait (absence de trafic de passage, tranquillité, haut de parcelle en zone agricole) (4). Ils reprochent par ailleurs à l'expert de n'avoir pas tenu compte de la rareté du bien sur le marché (5). Enfin, ils reviennent sur les possibilités de construction, qui devraient tenir compte de la valeur utilisable du sous-sol de la villa, de l'appartement de fonction de 60 m² déjà mentionné et doté de toutes les commodités pour permettre son occupation immédiate, de la surface des combles, également utilisable, et enfin du coefficient de construction, sous-utilisé en l'état (6). Pour terminer, ils contestent la valeur attribuée par l'expert aux

aménagements extérieurs, qui auraient nécessité un investissement de 450'000 fr. déjà en 1992, époque de la construction, vu la pente du terrain, l'arrosage automatique installé, l'aménagement du niveau du terrain et les plantations d'essences rares, ainsi que l'aménagement de la piscine extérieure (7). Ils en déduisent que la valeur globale de leur bien, comparée à une villa voisine dotée de bien moins d'atouts s'étant vendue récemment à 7'700'000 fr., a été gravement sous-évaluée (8). Une nouvelle expertise serait donc nécessaire (9).

Les recourants opposent leurs propres critères d'appréciation à ceux retenus par l'expert Piot, dont le rapport a été jugé détaillé, précis et complet par l'autorité inférieure de surveillance, sans toutefois étayer leur appréciation par des références à des éléments de l'instruction qui devraient permettre de contrer l'expert, ni prouver d'une quelconque autre manière les éléments qu'ils mettent en avant. En réalité, nonobstant la maxime d'office applicable, il faut constater que les griefs exposés par les recourants sont insuffisamment étayés pour emporter la conviction, même au degré de la vraisemblance.

Il faut surtout relever que les recourants se méprennent sur la fonction de l'estimation et sur la possibilité concrète d'obtenir une estimation plus élevée de leur bien-fonds dans le cadre de la procédure de poursuite en réalisation de gage. Comme cela ressort de la jurisprudence appliquée à bon escient par le premier juge, l'estimation du gage en tant que telle n'a pour but que de fournir un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu de la réalisation ne serait pas atteint. Son caractère secondaire est souligné par la jurisprudence applicable. L'estimation du gage n'a en particulier pas pour vocation de déterminer la valeur 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.

Par ailleurs, la possibilité d'obtenir une sur-expertise est largement limitée dans ce cadre, comme cela ressort également de la

jurisprudence appliquée par le premier juge et rappelée ci-dessus. Or, les recourants ont déjà obtenu une deuxième estimation du gage par un expert après avoir remis en cause le rapport d'expertise de Rham SA ; ils ne disposent donc pas d'un droit à obtenir une sur-expertise. Ils ont par ailleurs eu la possibilité de soumettre en substance les mêmes arguments que ceux développés à l'appui du présent recours à l'appui de leur requête de complément d'expertise, sur lesquels l'expert Piot a pris position. Pour contrer cette appréciation de l'expert - qui, contrairement à ce que les recourants soutiennent, a pris en compte les arguments mis en avant par ces derniers mais ne leur a pas forcément accordé le même poids -, les recourants ne peuvent se limiter à faire valoir une nouvelle fois leur appréciation subjective des qualités de leur immeuble, mais doivent étayer leur position, ce qu'ils ne font pas. Comme relevé par le premier juge, le rapport d'expertise Piot apparaît détaillé, précis et complet et rien ne justifie de mettre en œuvre une troisième expertise, a fortiori dans le cadre d'une procédure qui se veut rapide, comme souligné par la jurisprudence topique.

On observera encore que contre la désignation de l'expert Piot, les recourants ont sollicité le choix d'un expert spécialisé dans le marché immobilier lausannois, mais n'ont pas fourni le moindre nom d'expert présentant une telle qualification. Cette attitude et la contestation systématique du résultat de l'expertise sans l'étayer davantage laissent à penser que la démarche a essentiellement pour but de retarder l'issue de la procédure de réalisation forcée, ce que veut précisément éviter la jurisprudence.

A défaut de démontrer concrètement l'existence de motifs pour lesquels on devrait constater le caractère lacunaire du rapport d'expertise Piot et de son complément, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

III. Les recourants ont sollicité l'assistance judiciaire.

a) Le principe de l'octroi ou du refus de l'assistance judiciaire en procédure de plainte LP n'est pas soumis à l'art. 117 CPC (Code de procédure civile ; RS 272) – ce code régissant cependant par analogie les questions de procédure en matière d'assistance judiciaire –, mais à l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101). En vertu de cette disposition, toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit à l'assistance judiciaire gratuite, à moins que sa cause ne paraisse dépourvue de toute chance de succès. Elle a en outre droit à la commission d'office d'un conseil juridique, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert. La procédure de plainte étant gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), seule la question de l'assistance d'un avocat doit être examinée.

b) Eu égard au sort du recours ainsi qu'au fait que les recourants ne font que reproduire dans leur mémoire les mêmes arguments que ceux déjà développés devant l'autorité inférieure de surveillance pour obtenir une troisième expertise, sans étayer d'une quelconque autre manière leur position, et cela dans le cadre d'une jurisprudence extrêmement restrictive sur la possibilité d'obtenir une sur-expertise, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit leur être refusé, faute de chance de succès.

IV. La présente décision est rendue 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.** La requête d'assistance judiciaire des recourants est rejetée.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais 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 Michel Dupuis, avocat (pour F. _____ et H. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne.

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 Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :