

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 20 octobre 2023

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

Art. 20a al. 2 ch. 2 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. _____**, à [...], contre la décision en nouvelle estimation de gage rendue le 21 juillet 2023, à la suite de l'audience du 11 juillet 2023, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans le cadre de procédure de réalisation de gage immobilier menée 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 février 2023, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office) a établi deux procès-verbaux d'estimation du gage n° 10'148'411 et 10'153'069 portant sur l'immeuble RF n° [...] de la Commune de [...], propriété de L._____. (ci-après : le demandeur). Ces procès-verbaux retiennent que l'immeuble en cause a une valeur vénale de 3'200'000 fr. en se fondant sur un rapport d'expertise immobilière déposée le 31 mars 2022 par M._____ SA.

2. Le 24 février 2023, le demandeur a requis de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois une nouvelle estimation du gage en application de l'art. 9 ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42).

Par prononcé du 21 avril 2023, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a mis en œuvre une nouvelle expertise de l'immeuble en cause et a désigné en qualité d'expert I._____ de N._____.

Par courrier du 23 juin 2023, la présidente a convoqué le demandeur, l'Office et les créanciers poursuivant à l'audience du 11 juillet 2023.

Dans une écriture du 28 juin 2023, la créancière [...] a informé la présidente qu'elle ne se présenterait pas à l'audience du 11 juillet 2023, a déclaré ne pas contester l'expertise immobilière du 10 février 2022 (sic) et s'en est rapportée à justice quant à la nouvelle estimation du gage.

Le 28 juin 2023, le conseil du demandeur a demandé le report de l'audience pour le motif qu'il serait absent à l'étranger.

Par courrier du lendemain, la présidente a invité le conseil du demandeur à se faire remplacer et a maintenu l'audience de 11 juillet 2023.

Le 7 juillet 2023, l'expert I. _____ a déposé son rapport. La valeur du bien expertisé y est estimée à 5'200'000 fr., compte tenu notamment du fait que le port privé « *tel qu'il est à ce jour* » constituait un élément de plus-value. Le rapport mentionne une visite en présence du demandeur le 2 juin 2023, une estimation de la valeur actuelle des annexes à 530'000 fr., dont 300'000 fr. pour le port ; une valeur de 500'000 fr. est indiquée pour le « *Port dragué et aménagé* ». Au sujet des annexes, le rapport comporte les explications suivantes :

« Bien que les annexes présentent une certaine vétusté, je les considère à 100 % car il serait impossible à ce jour de les réaliser sans avoir de longues et coûteuses procédures administratives avant de lever les oppositions. Le fait d'exister leur confère une grande valeur intacte.

Il reste cependant le point du port qui est en suspens actuellement auprès des administrations compétentes. Le renouvellement du bail joue un rôle crucial. La variation du prix pourrait être de 300'000 fr., qui n'est pas pris en compte actuellement. »

A l'audience du 11 juillet 2023, le demandeur s'est présenté, non assisté, de même que le substitut au préposé à l'Office et des représentants de l'un des créanciers. L'Office et le créancier présent ont déclaré ne pas avoir d'objection à ce que l'estimation du deuxième expert soit retenue.

Le demandeur a fait valoir que le deuxième expert n'avait pas tenu compte d'une possibilité de draguer le port attenant à la parcelle en cause afin de pouvoir y stationner de plus grand bateaux, possibilité qui devait se concrétiser au mois de septembre 2023. Il a indiqué que ces travaux auraient lieu dès le renouvellement de la concession, des pourparlers étant en cours avec un voisin, auteur d'une opposition, et

qu'une fois ceux-ci effectués, la valeur de l'immeuble atteindrait 6'000'000 francs.

3. Par prononcé du 21 juillet 2023, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a fixé la valeur vénale de la parcelle en cause à 5'200'000 fr. (I), a dit que les honoraires du deuxième expert feraient l'objet d'un prononcé séparé (II), a arrêté les frais judiciaires à 150 fr., les a mis à la charge du demandeur et les a compensés avec l'avance déjà versée (III). En substance, elle a considéré qu'il n'y avait pas de raison de s'écarter de la valeur retenue par le deuxième expert et en particulier que les travaux invoqués par le demandeur ne pouvaient être pris en compte, faute d'avoir été établis.

4. Par acte du 2 août 2023, L._____ a recouru contre ce prononcé en concluant à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle estimation du gage sur la base de rapport complémentaire tenant compte de la modification de la place de port en cours. Il a produit un bordereau de pièces.

L'Office et les créanciers n'ont pas été invités 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 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 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 à l'appui du recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

II. Le recourant fait valoir que l'audience du 11 juillet 2023 a été fixée sans respecter les usages consistant dans un entretien téléphonique préalable entre le greffe et le secrétariat de son conseil, que celui-ci

exploitait son étude sans associé ni stagiaire et qu'il ne pouvait se faire remplacer à l'audience qui, en outre, était fixée durant les vacances scolaires. Il relève que s'il a pu se présenter personnellement à l'audience, les arguments qu'il y a développés n'ont pas été pris en compte par l'autorité précédente.

Il n'explique toutefois pas en quoi le principe de célérité appliqué par l'autorité précédente pour refuser le report de l'audience aurait violé dans le cas précis son droit d'être assisté découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. et l'art. 68 al. 1 CPC. Le recourant a en effet pu exposer ses arguments relatifs au creusement du port, allégations qui figurent dans l'état de fait du prononcé, et le conseil du recourant n'a pas fait usage de la possibilité de développer une argumentation juridique écrite pour pallier son absence à l'audience.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

III. Le recourant fait grief à l'autorité précédente de ne pas avoir tenu compte de ses explications quant à la plus-value résultant de travaux dans le port de la parcelle en cause, plus-value non prise en compte dans la deuxième expertise.

a)aa) Selon l'art. 9 al. 1 ORFI, 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_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3).

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 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).

b) 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).

c) En l'espèce, l'autorité précédente a écarté les explications du recourant pour le motif que les allégations de travaux à venir dans le port de la parcelle en cause n'étaient pas établies. Le recourant, assisté d'un conseil durant la procédure, n'a produit aucune pièce à l'appui de ses allégations. Le rapport d'expertise mentionne une plus-value de 200'000 fr. en cas de draguage et d'aménagement du port, mais ne la prend pas en compte en raison d'une procédure de renouvellement de bail en cours. Il n'y avait dès lors aucun devoir d'interpellation ou d'instruction complémentaire pour l'autorité précédente.

En deuxième instance, le recourant n'a pas non plus produit de pièces établissant les travaux allégués, dont la plus-value est d'ailleurs estimée par le deuxième expert. Le grief tiré du caractère prétendument incomplet de la deuxième expertise est ainsi sans fondement.

III. 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 [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; 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 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. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour L. _____),
- [...],
- Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays-d'Enhaut, Lavaux-Oron et Aigle (pour Etat de Vaud),
- Administration cantonale des impôts (pour Etat de Vaud),
- 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 :