

# **BGer 5A\_450/2024 vom 24. September 2024**

Bundesgericht, 2024-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_450\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_450_2024)

FR: TF 5A\_450/2024 du 24 septembre 2024

IT: TF 5A\_450/2024 del 24 settembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Déposé dans le délai légal ( art. 100 al. 2 let. a LTF ) à l'encontre d'une décision finale ( art. 90 LTF ; ATF 133 III 350 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite ( art. 72 al. 2 let. a LTF , en relation avec l' art. 9 ORFI ) par une autorité de surveillance ayant statué en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ), le présent recours est en principe ouvert, indépendamment de la valeur litigieuse ( art. 74 al. 2 let . c LTF); les recourants, qui ont succombé devant la juridiction précédente, ont qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ).

### **E. 1.2**

Les recourants requièrent que le dossier complet de la cause soit produit auprès du Tribunal de céans. Leur requête est satisfaite, la juridiction précédente ayant déposé dit dossier dans le délai imparti à cet effet ( art. 102 al. 2 LTF ). Ils sollicitent en outre de pouvoir consulter le dossier (cf. art. 56 LTF ), requête à laquelle il a été fait droit par communication du 29 août 2024, demeurée toutefois sans suite.

### **E. 1.3**

Dès lors que le recours en matière civile des art. 72 ss LTF est une voie de réforme ( art. 107 al. 2 LTF ), le recourant ne peut pas se borner à demander l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'instance cantonale; il doit également, sous peine d'irrecevabilité, prendre des conclusions sur le fond du litige. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées (arrêt 5A\_771/2023 du 20 mars 2024 consid. 1.2 et l'auteur cité). Des conclusions claires et précises sont un élément essentiel dans une procédure judiciaire, tant pour la partie adverse que pour le juge, et il ne saurait subsister de doute à leur sujet. Il y a donc lieu de se montrer strict en la matière, ce d'autant plus qu'il est en règle générale aisé de satisfaire à cette exigence formelle (parmi plusieurs: arrêt 5A\_186/2022 du 28 avril 2022 consid. 2 et les arrêts cités). Il n'est fait exception à l'exigence de conclusions réformatoires précises que lorsque le Tribunal fédéral, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en situation de statuer lui-même sur le fond et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour complément d'instruction ( ATF 137 II 313 consid. 1.3; 134 III 379 consid. 1.3; 133 III 489 consid. 3.1; 130 III 136 consid. 1.2; arrêt 5A\_771/2023 précité loc. cit. et les arrêts cités). En l'occurrence, les recourants se bornent à prendre des conclusions cassatoires et en renvoi, alors que, en principe, il leur incombait de prendre des conclusions réformatoires chiffrées sur la base de la première ou de la deuxième expertise rectifiée dans le sens qu'ils estiment justifié (cf. arrêt 5A\_21/2024 du 10 mai 2024 consid. 1.2). Les conclusions du recours sont toutefois recevables dans la mesure où les recourants se plaignent notamment d'une violation de leur droit d'être entendu et que

l'on comprend de leurs écritures qu'ils sollicitent que la valeur vénale de l'immeuble en cause soit estimée à 2'270'000 fr.

### **E. 2.1**

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 146 IV 297 consid. 1.2; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence; 142 I 99 consid. 1.7.1). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée. Le recourant doit se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt querellé; il ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale ( ATF 145 V 161 consid. 5.2; 142 I 99 consid. 1.7.1; 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1). En l'occurrence, il sied d'emblée de rappeler aux recourants qu'un renvoi aux écritures antérieures n'est pas admissible au regard de l' art. 42 al. 2 LTF . Il ne l'est pas non plus au regard de l' art. 106 al. 2 LTF en tant que les recourants reprochent en substance aux juges précédents de n'avoir pas ou mal lu leur recours cantonal. Le Tribunal de céans fera donc abstraction des parties du présent recours qui ne consistent qu'en une reproduction de pans entiers du mémoire de recours cantonal.

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Conformément au principe d'allégation évoqué ci-dessus (cf. supra consid. 2.1), le recourant qui entend contester les faits retenus par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2 et les références).

### **E. 3**

Dans un grief de nature formelle qu'il convient d'examiner en premier lieu (cf. ATF 141 V 495 consid. 2.2), les recourants dénoncent une violation de leur droit d'être entendus.

#### **E. 3.1**

Ils soutiennent qu'ils ont été " systématiquement " privés du droit de faire valoir " les éléments qui apporteraient les éclaircissements déterminants sur les questions que se posent les experts et qui servent à forger l'opinion de l'autorité intimée ". Ils en veulent notamment pour preuve que le procès-verbal de l'audience tenue le 29 janvier 2024 devant la présidente ne contient " aucun élément contradictoire [qu'ils avaient] évoqué ou soulevé " et qu'il avait été adopté sans lecture puis transmis sans signature. Or ils avaient mis en avant l'absence

dans les expertises d'une " estimation objectivée " des travaux d'achèvement et contesté la réserve forfaitaire retenue à ce titre par les deux expertes, qui était surévaluée, ce qu'ils avaient répété dans leur recours cantonal sans toutefois qu'une réponse leur soit donnée. Ils avaient aussi soutenu devant l'autorité cantonale que l'Office ou les autorités de surveillance n'étaient pas " limités à des experts spécialisés en estimations immobilières " et que " d'autres moyens, propres ou externes, [pouvaient contribuer] à fixer une valeur de liquidation adéquate qui tient compte objectivement des particularités et spécificités de l'objet ", ceci dans le but de " retirer de la vente un prix le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur ".

### **E. 3.2**

Le droit d'être entendu ( art. 29 al. 2 Cst. ) implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ( ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3; 142 I 135 consid. 2.1). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige ( ATF 147 IV 249 consid. 2.4; 146 II 335 consid. 5.1; 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; 139 IV 179 consid. 2.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée ( ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

### **E. 3.3**

En l'espèce, quoi qu'en disent les recourants, la simple lecture de l'arrêt attaqué démontre que leurs arguments ont été suffisamment pris en considération à l'aune de la jurisprudence susrappelée (cf. arrêt attaqué, consid. 2.3.2-2.3.8). Les recourants confondent le défaut de motivation, qui relève du droit d'être entendu, avec le désaccord que la motivation présentée a suscité chez eux et qui relève du fond ( ATF 145 III 324 consid. 6.1 et les références). Le moyen est, partant, mal fondé. Cela étant, il sera rappelé aux recourants que, dans la poursuite en réalisation de 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; arrêt 5A\_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.2 et les autres arrêts cités). Pour le reste, les critiques que les recourants adressent à l'autorité inférieure de surveillance, notamment en lien avec le procès-verbal de l'audience du 29 janvier 2024, sont irrecevables ( art. 75 al. 1 LTF ). Il ne résulte du reste pas de l'arrêt attaqué qu'ils se seraient plaints en instance cantonale d'une violation des art. 17 ss LVLP (RSV 280.05), qui, en complément à l' art. 20a LP , régissent dans le canton de Vaud la procédure devant les autorités de surveillance.

## **E. 4**

Les recourants se plaignent ensuite d'une violation de leur droit à un procès équitable ainsi que d'arbitraire dans la constatation des faits et l'appréciation des preuves.

### **E. 4.1**

En substance, ils critiquent les deux expertises en tant qu'elles ne détaillent ni ne chiffrent précisément les travaux d'achèvement de leur villa, se limitant à ce titre à arrêter un montant forfaitaire (700'000 fr., respectivement 750'000 fr.). Ils considèrent que, ce faisant, lesdits travaux ont été surévalués par les deux expertes, sans aucune justification objective. Selon les recourants, il s'agirait là d'un " vice irrémédiable " sur un point essentiel, qui nécessitait un complément d'expertise comme ils l'avaient requis. L'autorité cantonale ne pouvait donc pas considérer que les expertises étaient concluantes. En effet, elles retenaient des réserves forfaitaires très importantes pour les travaux d'achèvement, sans structuration, détails chiffrés ni " objectivations ". Il n'était donc pas possible d'en contrôler la pertinence et, sauf à verser dans l'arbitraire, les autorités précédentes auraient dû ordonner un complément d'expertise sur ce point et leur donner l'opportunité de déposer des " éléments qualitatifs et quantitatifs dûment chiffrés concernant cette question essentielle des réserves pour travaux d'achèvement ". Cela était d'autant plus nécessaire que l'absence d'estimation structurée, chiffrée et objectivée du montant desdites réserves conduisait à une sous-évaluation de près de 400'000 fr. de l'objet en cause.

#### **E. 4.2**

Une telle motivation est insuffisante au regard des exigences découlant des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 2.1 et 2.2). Les recourants se bornent en effet à répéter la critique qu'ils avaient formulée en instance cantonale à l'encontre des expertises sans s'en prendre aux motifs de l'arrêt attaqué. Or, s'agissant de la question des travaux restant à exécuter, l'autorité cantonale a constaté que l'expertise E.\_\_\_\_\_ précisait les points qui devront être terminés, repris, vérifiés, réduisant d'autant la valeur qui pouvait être donnée à la parcelle et que les recourants n'étaient aucunement leur critique tendant à ne retenir qu'un montant de 300'000 fr., pas plus établi. Il appartenait ainsi aux recourants de discuter de manière argumentée le point de vue des juges cantonaux, ce qu'ils ne font nullement. La critique est irrecevable.

#### **E. 5**

Se plaignant d'une violation de leur droit à un procès équitable et à une décision motivée ainsi que de l'interdiction de l'arbitraire, les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir considéré que leurs critiques qui ne portaient pas sur l'estimation de l'immeuble remis en gage étaient exorbitantes de l'objet du litige.

##### **E. 5.1**

Les recourants estiment qu'ils étaient en droit de se plaindre de ce que les procès-verbaux d'estimation du gage n'étaient pas exacts puisqu'ils incluaient des " dettes fictives (intérêts hypothécaires indus) " et qu'ils excluaient celles qui figuraient " sans conteste " dans la convention passée avec la créancière et qui valait transaction judiciaire. Or, selon eux, seules ces dernières dettes pouvaient faire l'objet de la procédure d'exécution forcée et l'Office aurait dû exclusivement se référer et respecter l'accord transactionnel dont il avait reçu copie. Ils évoquent en outre, sans plus ample explication, " la question non traitée de la radiation des commandements de payer xxxx030 (sic) et xxxx035 ". Leur critique était demeurée " sans la moindre considération ni réponse motivée ".

##### **E. 5.2**

Par cette argumentation, difficilement compréhensible, les recourants se méprennent sur l'objet de la présente procédure, comme l'autorité cantonale l'a correctement retenu. Ils perdent en effet de vue que leur requête adressée le 14 mai 2023 à l'autorité inférieure de

surveillance vise à obtenir une nouvelle estimation du bien remis en gage (art. 9 al. 2 cum art. 99 al. 2 ORFI) et qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une plainte au sens de l'art. 17 LP (ATF 131 III 136 consid. 3.2.1; arrêt 5A\_20/2023 du 20 avril 2023 consid. 5.1; ZOPFI, Kurzkommentar VZG, 2ème éd. 2023, n° 9 ad art. 9 ORFI). Les recourants n'ont du reste pas remis en cause la manière dont leur requête a été traitée procéduralement par la présidente ni a fortiori ne prétendent qu'elle aurait dû être considérée non pas comme une demande de nouvelle estimation du gage mais comme une plainte LP contre les procès-verbaux d'estimation du gage. Il suit de là que la critique, infondée, doit être rejetée.

## **E. 6**

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Comme il était d'emblée voué à l'échec, la requête d'assistance judiciaire des recourants ne saurait être agréée (art. 64 al. 1 LTF). Ceux-ci supporteront dès lors les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.