

BGer 5A_676/2023 vom 8. Dezember 2023

Bundesgericht, 2023-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_676_2023

FR: TF 5A_676/2023 du 8 décembre 2023

IT: TF 5A_676/2023 del 8 dicembre 2023

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 (unique) 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); le recourant, qui a succombé devant la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

E. 1.2

Le recourant a sollicité l'octroi d'un délai supplémentaire pour compléter son recours et déposer des pièces. Le délai de recours devant le Tribunal fédéral est un délai légal (art. 100 al. 1 LTF), qui ne peut, par conséquent, être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). La requête du recourant est partant irrecevable.

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. 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés (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 l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). 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 (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

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 constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF ; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1 et les références). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.1.1). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon

précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1).

E. 2.3

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). Cette exception, dont il appartient au recourant de démontrer que les conditions sont remplies, vise les faits qui sont rendus pertinents pour la première fois par la décision attaquée, par exemple concernant le déroulement de la procédure devant l'instance précédente afin d'en contester la régularité, ou encore des faits postérieurs à l'arrêt attaqué permettant d'établir la recevabilité du recours (arrêt 5A_904/2015 du 29 septembre 2016 consid. 2.3 non publié in ATF 142 III 617). En dehors de ces cas, les nova ne sont pas admissibles, qu'il s'agisse de faits ou moyens de preuve survenus postérieurement à la décision attaquée (ATF 143 V 19 consid. 1.2 et les références), ou d'éléments que les parties ont négligé de présenter aux autorités cantonales (ATF 143 V 19 consid. 1.2; 136 III 123 consid. 4.4.3). L'issue de la procédure devant l'autorité précédente ne suffit pas à elle seule pour admettre la production de faux nova qui auraient déjà sans autre pu être produits en instance cantonale

(ATF 143 V 19 consid. 1.2). Il appartient au recourant qui entend se prévaloir de l'admissibilité exceptionnelle de faits nouveaux de démontrer que les conditions en sont remplies (ATF 143 V 19 consid. 1.2 et la référence; arrêt 5A_904/2015 précité loc. cit. et les références).

En l'espèce, le recourant n'expose pas en quoi les pièces nouvelles qu'il produit à l'appui de son recours seraient recevables au regard de l' art. 99 LTF . Quoi qu'il en soit, il ne résulte pas de la décision attaquée, ni du dossier cantonal, que le recourant aurait déposé devant l'autorité de surveillance les pièces n° 3 et 7 en lien avec un projet de construction de deux villas sur la parcelle litigieuse et un contrat de courtage non exclusif avec G._____ en vue de la vente de celle-ci. Il en va de même de la pièce n° 2 (contre-ordre à la poursuite n° mmmm), qui n'a toutefois (implicitement) été invoquée qu'à l'appui de la requête d'effet suspensif. Enfin, s'agissant de la pièce n° 4, force est de constater qu'elle n'a pas été intégralement versée à la procédure cantonale, puisque seul l'extrait de la FAO du 12 juillet 2022 figure au dossier. Cela étant, le recourant ne conteste pas ne pas avoir déposé d'observations sur nouvelle expertise dans le délai fixé par l'autorité cantonale de surveillance, ce qui lui aurait, cas échéant, permis de produire les pièces nouvelles susvisées. Il s'ensuit qu'il ne saurait en être tenu compte à ce stade.

E. 3

Le recourant se plaint d'une violation de l' art. 9 al. 2 ORFI .

E. 3.1.1

En vertu des art. 97 al. 1 LP et 9 al. 1 ORFI, l'Office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers dans le cadre des opérations de saisie. Il renouvelle si nécessaire l'estimation dans le cadre des opérations de réalisation, à l'issue de l'épuration des charges (art. 140 al. 3 LP et art. 44 ORFI). En cas de poursuite en réalisation de gage, l'estimation de l'immeuble engagé a lieu suite à la réquisition de vente, ce mode particulier de poursuite ne comportant pas d'opérations de saisie (art. 155 al. 1 LP qui renvoie à l' art. 91 al. 1 LP et art. 99 al. 1 ORFI qui renvoie à l' art. 9 al. 1 ORFI).

Selon l' art. 9 al. 1 ORFI , 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'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). 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 (arrêts 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.1; 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; arrêts 5A_421/2018 précité loc. cit.; 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et l'autre référence). 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; arrêts 5A_421/2018 précité loc. cit.; 5A_672/2018 précité consid. 3.1.1; 5A_692/2017 du 18 mai 2018 consid. 2.1). A cet égard, il est rappelé que, comme en matière technique, l'autorité de surveillance s'en remet en principe à l'avis des experts. Il n'est d'ailleurs pas rare que deux experts aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79 consid. 2b).

E. 3.1.2

L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser (art. 9 al. 1 ORFI), 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; arrêts 5A_34/2023 du 22 août 2023 consid. 2.3.1; 5A_421/2018 précité consid. 6.2.2; 5A_672/2018 précité 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). En revanche, la loi n'indique pas la méthode à suivre pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (ATF 134 III 42 consid. 4; arrêts 5A_421/2018 précité loc. cit.; 5A_672/2018 précité loc. cit.; 5A_275/2013 précité consid. 5.1.1). En pratique, la méthode hédoniste, qui prend en considération un faisceau de paramètres à l'aide de banques de données, est employée pour estimer des appartements ou des maisons individuelles. Il n'en demeure pas moins qu'une des méthodes reconnues et répandues pour déterminer la valeur vénale d'un immeuble est celle consistant à pondérer la valeur de rendement et la valeur réelle (ATF 134 précité loc. cit.; arrêts 5A_421/2018 précité loc. cit.; 5A_672/2018 précité loc. cit.).

Dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a donc 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; arrêts 5A_421/2018 précité loc. cit.; 5A_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, la motivation présentée par le recourant s'apparente à une critique appellatoire, irrecevable comme telle. Fondée sur des faits ne résultant pas de la décision attaquée, sans qu'un grief d'arbitraire dans la constatation de ceux-ci soit soulevé (cf. supra consid. 2.2), ou découlant de pièces nouvelles irrecevables (cf. supra consid. 2.3; not. " le 25 mai 2023, G._____ a proposé la mise en vente de l'immeuble et du terrain (...) au prix de CHF 17'000'000.- (pièce n° 7), soit bien au-delà du prix estimé par les experts "), des appréciations purement personnelles ou toutes générales, non étayées (" le [deuxième] expert, au demeurant vaudois, [n'était] pas le plus en situation de connaître le marché très particulier du plateau de U._____ où les célébrités dépensent plus que le prix du marché traditionnel ", " l'expérience [invoquée par le deuxième expert] ne peut être retenue dans le marché très spécifique de U._____ que la prestigieuse agence immobilière [G._____] connaît bien et mieux... ", " la prudence helvétique n'est pas idoine pour établir le prix du marché à U._____ "), ainsi que sur de pures conjectures ou des affirmations péremptoires (" il est hautement vraisemblable qu'une fois l'autorisation de construire en force, ce qui sera le cas dans le courant de l'automne, la valeur de l'immeuble (...) sera d'autant plus valorisée "), elle est impropre à démontrer en quoi l'autorité cantonale de surveillance aurait, en confirmant l'estimation du deuxième expert, violé une règle fédérale de procédure ou commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation. Quoi qu'il en soit, une telle motivation se heurte au principe de l'épuisement matériel des instances (art. 75 al. 1 LTF ; ATF 146 III 203 consid. 3.3.4; 145 III 42 consid. 2.2.2; 143 III 290 consid. 1.1 et les références) tant il est vrai qu'il ressort de la décision attaquée que le recourant n'a pas déposé d'observations sur nouvelle expertise dans le délai imparti à cet effet par l'autorité cantonale de surveillance. Partant, les critiques que le recourant formule à l'encontre de la deuxième expertise le sont pour la première fois devant le Tribunal fédéral, alors qu'elles auraient pu et dû être préalablement soumises à l'autorité précédente. S'agissant par ailleurs de la personne du deuxième expert, il n'apparaît pas non plus que le recourant ait contesté l'ordonnance du 13 janvier 2022 le désignant. A cela s'ajoute enfin que le recourant ne soulève aucun grief de violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée, en tant que l'autorité cantonale de surveillance n'a pas pris en considération dans son appréciation l'autorisation de construire du 12 juillet 2022 dont il l'a informée par courrier du 26 août 2022.

E. 3.3

En définitive, le recours est irrecevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'Office

(art. 68 al. 3 LTF), ni aux créanciers poursuivants (art. 68 al. 1 LTF).