

# **BGer 5A 829/2023 vom 15. Dezember 2023**

Bundesgericht, 2023-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_829\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_829_2023)

FR: TF 5A 829/2023 du 15 décembre 2023

IT: TF 5A 829/2023 del 15 dicembre 2023

## **Regeste**

nouvelle estimation du gage immobilier; droit d'être assisté (art. 9 ORFI; art. 68 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.) | Droit des poursuites et faillites

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

### **E. 1.2**

Le recours en matière civile au sens des art. 72 ss LTF étant une voie en réforme ( art. 107 al. 2 LTF ), le recourant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Exceptionnellement, il est admis qu'il puisse se limiter à prendre des conclusions cassatoires lorsque le Tribunal fédéral, s'il accueillait le recours, ne serait pas en mesure de statuer lui-même sur le fond (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.3). En tant que le recourant invoque la garantie de son droit d'être entendu, dont la violation entraîne généralement l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, et critique les manquements de l'autorité de surveillance dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, sa conclusion purement cassatoire est recevable.

### **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 ( 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 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée ( ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ).

### **E. 3**

L'autorité de surveillance a opposé au recourant, qui se plaignait de la manière dont avait été fixée l'audience devant l'autorité inférieure de surveillance, qu'il n'explicitait pas en quoi le principe de célérité appliqué en l'occurrence pour refuser de reporter l'audience aurait violé dans le cas précis son droit d'être assisté découlant du droit d'être entendu. Selon elle, le recourant avait pu exposer ses arguments relatifs au creusement du port, allégations qui figuraient dans l'état de fait du prononcé, et le conseil du recourant n'avait pas fait usage de la possibilité de développer une argumentation juridique écrite pour pallier son absence à l'audience. A la critique du recourant qui reprochait à l'autorité inférieure de surveillance 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, elle a répondu que cette autorité avait écarté les explications du recourant au motif que les allégations de travaux à venir n'étaient pas établies. Le recourant, assisté d'un conseil durant la procédure, n'avait produit aucune pièce à l'appui de ses allégations. Le rapport d'expertise mentionnait une plus-value de 200'000 fr. en cas de dragage et d'aménagement du port, mais ne prenait pas en compte cette valeur 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 à charge de l'autorité précédente. En instance cantonale, le recourant n'avait pas non plus produit de pièces établissant les travaux allégués, dont la plus-value était d'ailleurs estimée par le second expert. Sur la base de ces éléments, l'autorité supérieure de surveillance a jugé que le grief tiré du caractère prétendument incomplet de la seconde expertise était sans fondement.

### **E. 4**

Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu ( art. 29 al. 2 Cst. et 68 al. 1 CPC) au motif qu'il n'a pas pu se faire représenter à l'audience tenue devant l'autorité inférieure de surveillance par l'agent d'affaires breveté qu'il avait mandaté dans ce dossier. Par cette argumentation, le recourant n'expose aucune violation des art. 29 al. 2 Cst. et 68 al. 1 CPC par l'autorité supérieure de surveillance. Il ne discute pas les motifs de l'arrêt attaqué et omet que seul celui-ci est l'objet du présent recours ( art. 75 LTF ), à l'exclusion de la décision du premier juge qu'il critique en reprenant ses arguments présentés en instance cantonale. En particulier, il n'expose pas les motifs pour lesquels la violation dont il se prévaut n'aurait pas pu être réparée devant l'autorité supérieure de surveillance. En conséquence, son grief doit être déclaré irrecevable.

### **E. 5**

Le recourant se plaint de la violation de l' art. 9 ORFI . Il soutient que l'autorité inférieure de surveillance a ignoré la possibilité de draguer le port pour y stationner de plus grands bateaux alors que la valeur de l'immeuble s'en trouverait augmentée. Par cette argumentation, le recourant s'en prend à nouveau uniquement à la décision de première instance, qui ne fait pas l'objet du présent recours. Il ne s'attaque pas à la motivation de l'arrêt attaqué, selon laquelle, bien qu'assisté durant la procédure, il n'a produit aucune pièce démontrant ses allégations de travaux, ni en première instance, ni en instance cantonale. Au demeurant, comme l'a pertinemment exposé l'autorité supérieure de surveillance, le rapport d'expertise a mentionné la plus-value de 200'000 fr. en cas d'aménagement du port. Elle ne l'a toutefois pas prise en considération en raison d'une procédure de renouvellement de bail

au cours. Aucun des critères mentionnés par le recourant n'a donc été ignoré. Au surplus, à la suite de l'autorité supérieure de surveillance, il faut relever que le recourant se méprend sur les conséquences de l'expertise lorsqu'il les décrit comme " considérables dès lors que, de cette estimation dépendra le prix de la vente aux enchères forcées qui en sera directement impacté ". En effet, 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 (arrêt 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 et les références). Il suit de là que le grief doit être déclaré irrecevable.

#### **E. 6**

En définitive, le recours est irrecevable et la requête d'effet suspensif devient sans objet. Les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Aucuns dépens ne sont dus, des observations n'ayant pas été requises et l'office agissant en exécution d'une tâche de droit public ( art. 68 al. 1 et 3 LTF ).

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