

# NE\_GERICHTE ASSLP.2020.9 vom 16. Oktober 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_ASSLP.2020.9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ASSLP.2020.9)

FR: NE\_GERICHTE ASSLP.2020.9 du 16 octobre 2020

IT: NE\_GERICHTE ASSLP.2020.9 del 16 ottobre 2020

## Erwägungen

### E. 1

ORFI) ou sur la valeur ■ vénale ■ d'estimation comme telle (art. 9 al. 2 ORFI) ; dans le premier cas, la voie de la plainte est ouverte, plainte qui peut notamment tendre à l■annulation de l■estimation (ATF 133 III 537cons. 4.1).

i) En l■espèce, il ressort clairement de l■écrit des recourants du 16 décembre 2018 qu■il entendaient procéder à une double démarche, consistant, d■une part, à demander une nouvelle estimation par un expert (requête au sens de l■article 9 al. 2 ORFI) et, d■autre part, à contester l■estimation relevant de la responsabilité de l■office et établie par B.\_\_\_\_\_ SA, pour en demander l■annulation (plainte au sens de l■article 17 LP). L■AiSLP ne s■y est pas trompée, puisqu■elle a traité ces deux aspects.

5.a) S■agissant de la demande de nouvelle estimation, les questions de la désignation de l■expert, soit D.\_\_\_\_\_, et du montant de l■avance de frais requise, soit 3'300 francs, ont déjà été tranchées définitivement, du fait que le recours déposé contre la décision de l■AiSLP du 18 juin 2020 a été déclaré irrecevable. Il n■y a donc pas lieu de revenir sur ces questions.

b) Les recourants reprochent à l■AiSLP de ne pas leur avoir fixé un nouveau délai pour procéder à l■avance de frais de 3'300 francs qui leur était demandée, après que leur recours contre la décision du 18 juin 2020, leur fixant un délai au 2 juillet 2020 pour s■en acquitter avait été déclaré irrecevable par l■ASSLP, par décision du 31 juillet 2020. Ils exposent qu■ils n■étaient pas assistés par un mandataire et n■ont pas saisi la portée de cette décision d■irrecevabilité, s■agissant de ses conséquences quant à la décision du 18 juin 2020, laquelle entrait ainsi en force. Le délai de paiement fixé au 2 juillet 2020 était antérieur au prononcé de l■irrecevabilité du recours. Dans un contexte procédural complexe et alors que les recourants n■étaient pas assistés, un nouveau délai de paiement de l■avance de frais aurait dû leur être fixé. Quand une requête d■assistance judiciaire est déposée et qu■elle est rejetée, un nouveau délai est d■ailleurs fixé à la partie pour avancer les frais.

c) Quand le délai pour demander une nouvelle estimation a été respecté, l■office doit fixer le montant de l■avance de frais et impartir au recourant un délai convenable pour s'en acquitter, puis, cette formalité étant remplie, désigner et mandater l■expert (arrêt du TF du 19.12.2005 [7B.163/2005]cons. 2). Un défaut de paiement de l■avance de frais dans le délai fixé est assimilé à un retrait de la requête de nouvelle estimation (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5èmeéd., no 915). Les règles sur les délais prévues dans la LP, notamment l'article 33 al. 4 LP sur la restitution, s'appliquent (arrêt du TF du 13.11.2018 [5A\_421/2018]cons. 5.2.2).

d) Selon l'article 33 al. 4 LP, quiconque a été empêché sans sa faute d'agir dans le délai fixé peut demander à l'autorité de surveillance ou à l'autorité judiciaire compétente qu'elle lui restitue ce délai et l'intéressé doit, à compter de la fin de l'empêchement, déposer une requête motivée dans un délai égal au délai échu et accomplir auprès de l'autorité compétente l'acte juridique omis.

e) D'après la jurisprudence (arrêt du TF du 21.01.2014 [5A\_801/2013] cons. 3.3), le délai pour déposer la requête motivée de restitution est celui où cesse l'empêchement et non celui où l'intéressé reçoit la décision d'irrecevabilité de l'acte de procédure accompli après l'expiration du délai initial. Celui qui devait sauvegarder un délai légal ou imparti par un organe de l'exécution forcée ou un juge dans l'exécution des tâches que leur attribue la loi et qui a été empêché de l'accomplir ne doit donc pas attendre que cet acte ait été déclaré irrecevable pour demander la restitution du délai qui n'a pas été observé ; au contraire, il doit, dans le délai qui court dès la cessation de l'empêchement, demander la restitution du délai qui n'a pas été observé et, simultanément, accomplir l'acte de procédure omis.

f) Selon la jurisprudence également (arrêt de la Cour de droit public du 28.03.2013 [CDP.2012.311] cons. 3b, publié au RJN 2013 p. 591), le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'article 29 al. 1 Cst. féd. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux. En tant qu'elle sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux articles 5 al. 3 et 9 Cst. féd. À cet égard, elle commande à l'autorité d'éviter de sanctionner, par l'irrecevabilité, les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur. La sanction de l'irrecevabilité d'un recours pour défaut de paiement à temps de l'avance de frais ne procède pas d'un formalisme excessif ou d'un déni de justice, pour autant que les parties aient été averties de façon appropriée du montant à verser, du délai imparti pour le versement et des conséquences de l'inobservation de ce délai. Les conséquences procédurales attachées au défaut de paiement de l'avance de frais doivent en outre découler d'une loi au sens formel.

g) Le même arrêt (cons. 8) retient que si, en procédure civile, l'article 101 CPC octroie un droit à un délai supplémentaire pour s'acquitter d'avances ou de sûretés à la partie qui n'a pas fourni le montant réclamé dans le délai imparti, cette disposition est située dans le chapitre 1 « Frais » du titre 8 intitulé « Frais et assistance judiciaire » et non dans le chapitre 3 « Délais, défaut et restitution » du titre 9 « Conduite du procès, actes de procédure et délais » qui contient les dispositions sur les délais et la restitution auxquelles renvoie l'article 20 LPJA (article 20 al. 1 LPJA : « Les dispositions du CPC relatives aux délais et à la restitution sont applicables par analogie »). L'affaire portait sur le versement tardif de l'avance des frais de recours devant la Cour de droit public et celle-ci a retenu que dans la mesure où l'article 47 al. 5 LPJA prévoyait expressément la sanction d'irrecevabilité en cas de versement tardif de l'avance de frais en procédure de recours, faute de renvoi exprès de la LPJA aux dispositions du CPC relatives aux frais, l'article 101 CPC ne pouvait trouver application.

h) Le cas d'espèce est assez particulier. Les recourants n'étaient pas véritablement empêchés, au sens de l'article 33 al. 4 LP, de verser l'avance de frais dans le délai au 2

juillet 2020 qui leur avait été impartie par l'AiSLP. Ils avaient cependant déposé un recours contre la décision exigeant d'eux le paiement de cette avance de frais. Le délai de recours venait à échéance le 29 juin 2020, soit trois jours seulement avant celui qui était fixé pour le paiement des 3'300 francs. Le recours avait un effet suspensif (art. 40 al. 1 LPJA). Les intéressés, qui n'étaient pas assistés par un mandataire professionnel, pouvaient envisager que le délai au 2 juillet 2020 ne s'appliquerait pas, du fait que l'ASSLP allait traiter leur contestation en rapport avec l'avance de frais et que cette autorité ne pourrait de toute façon pas statuer avant la date limite fixée pour le paiement. Ils auraient certes pu agir dès qu'ils ont reçu la décision d'irrecevabilité du 31 juillet 2020, en versant immédiatement les 3'300 francs demandés ou en demandant alors qu'un nouveau délai de paiement leur soit fixé. Ils ne l'ont pas fait, faute de connaissances juridiques et d'avoir compris les conséquences de la décision du 31 juillet 2020. Cela étant, aucune disposition légale formelle ne prévoit que la conséquence de l'absence de paiement de l'avance de frais, dans le cas de l'article 9 al. 2 ORFI, serait une irrecevabilité immédiate. On ne peut donc pas exclure que l'article 101 CPC puisse trouver application, par analogie dans un tel cas (nonobstant la jurisprudence citée au cons. 5g ci-dessus, qui concerne le cas spécifique de l'avance de frais dans le cadre d'un recours), et oblige l'autorité en l'occurrence l'AiSLP à accorder un délai supplémentaire au sens de cette disposition, dans un tel cas de figure, ce qui conduirait à l'admission du recours à ce sujet et pour ce motif. Quoiqu'il en soit, il faut considérer que, dans les circonstances très particulières du cas d'espèce parties non assistées, délai de paiement venant à échéance trois jours après la fin du délai de recours, recours déposé mais ensuite déclaré irrecevable il relève d'un formalisme excessif de déclarer irrecevable la demande de nouvelle estimation par un expert, sans fixer un délai de grâce aux débiteurs de l'avance de frais pour le paiement de celle-ci.

i) Dès lors, le recours sera admis à ce sujet et la cause renvoyée à l'AiSLP, afin que celle-ci fixe un nouveau délai, bref et péremptoire, aux recourants pour verser les 3'300 francs d'avance de frais.

6.a) Reste à examiner la plainte dirigée contre l'estimation par l'office, établie par B. \_\_\_\_\_ SA.

b) On peut se demander si les recourants conservent un intérêt à remettre en cause cette estimation et donc à leur recours, dans la mesure où une nouvelle estimation va être effectuée par un expert, au sens de l'article 9 al. 2 ORFI, pour autant que les recourants versent l'avance de frais de 3'300 francs dans le nouveau délai qui leur sera impartie. Cette question peut toutefois rester indéterminée, vu ce qui suit.

c) Les moyens soulevés par les recourants dans leur mémoire de recours sont pour l'essentiel nouveaux, en ce sens qu'ils n'avaient pas été soulevés devant l'instance précédente. Des moyens nouveaux peuvent être pris en considération par l'autorité de recours, à la condition que ceux-ci n'excèdent pas le cadre défini par l'objet de la contestation, soit le rapport juridique fixé par la décision contestée ; ce qui importe pour délimiter cet objet, c'est le dispositif de la décision ; seul peut être contrôlé ce qui a été préalablement décidé ou, en fonction du droit applicable, aurait dû être décidé (arrêt de la Cour de droit public du 13.10.2017 [CDP.2016.268] cons. 2, qui se réfère à Moor/Poltier, Droit administratif, vol. II, 2011, p. 804, 806 et 824). En l'espèce, les moyens nouveaux soulevés par les recourants restent dans le cadre du dispositif de la décision entreprise. Ils peuvent dès lors être examinés.

d) Selon les recourants, l'office, en acceptant une nouvelle expertise, a admis que, du fait de son activité soutenue dans la région, B. \_\_\_\_\_ SA ne présentait pas les garanties d'impartialité auxquelles ils avaient droit. Ce n'est pas exact. Si l'AiSLP, en accord avec la proposition de l'office, a donné suite à la demande des recourants qu'il soit procédé à une nouvelle estimation par un expert, au sens de l'article 9 al. 2 ORFI, c'est parce que les intéressés y avaient un droit inconditionnel. Cela étant, il est utile, quand il s'agit d'estimer un immeuble, que l'expert ait une bonne connaissance du marché local et, pour cela, il est avantageux qu'il s'agisse d'une personne active sur ce marché. Cette circonstance, exposée de manière toute générale par les recourants, ne suffit pas à mettre en doute l'impartialité de B. \_\_\_\_\_ SA. Dans leur mémoire de recours, les recourants ne font état d'aucune autre circonstance concrète qui conduirait à retenir un motif de récusation, au sens de l'article 10 LP, envers B. \_\_\_\_\_ SA ou ses organes. Le moyen est manifestement infondé.

e) Les recourants reprochent à l'AiSLP de ne pas avoir annulé l'expertise de B. \_\_\_\_\_ SA pour le motif qu'elle a été réalisée par une personne qui n'était pas titulaire d'un brevet fédéral d'expert en estimations immobilières, alors que cette condition a été posée par l'office pour la nouvelle expertise ; selon les recourants, cela violerait leur droit à une procédure équitable. Ils n'indiquent pas en quoi la titularité d'un tel brevet serait imposée par la loi pour l'expert appelé par l'office à procéder à une estimation et on ne voit pas ce qui rendrait une telle qualité nécessaire, eu égard aussi au but de l'estimation par l'office, au sens de l'article 9 al. 1 ORFI (éviter la saisie de biens dépassant le montant des dettes et fournir aux enchérisseurs une indication quant à la valeur). Que l'AiSLP ait jugé opportun de désigner, pour la nouvelle expertise au sens de l'article 9 al. 2 ORFI, une personne titulaire d'un tel brevet ne veut pas dire que l'estimation de l'office doit être établie par un expert ayant cette qualité. Le grief est infondé.

f) Pour les recourants, leur droit d'être entendus a été violé par le fait que l'office s'est abstenu de poser des questions complémentaires à B. \_\_\_\_\_ SA, après qu'ils avaient critiqué, à répétition reprises et sur plusieurs points, l'estimation faite par cette société. Ce moyen est manifestement dénué de pertinence. En effet, rien n'oblige l'office, une fois son estimation établie, à soumettre cette estimation à la discussion des parties concernées et encore moins à inviter un expert qu'il s'est adjoint à revoir l'estimation en fonction de remarques de ces parties. Le dossier ne contient, s'agissant des critiques des recourants, que leur plainte/demande de nouvelle expertise du 16 décembre 2018 et des correspondances ultérieures. Ils n'ont pas demandé que B. \_\_\_\_\_ SA prenne position sur leurs remarques et ont toujours insisté pour que l'estimation de cet expert soit annulée. Il y a d'ailleurs quelque chose de curieux à ce qu'une partie, dans le même temps, conteste l'impartialité d'un expert et s'indigne que cet expert n'ait pas été appelé à répondre à des questions complémentaires. Le droit d'être entendu des recourants n'a pas été violé.

g) Les recourants reprochent à l'expertise de B. \_\_\_\_\_ SA de porter sur les immeubles articles [111], [222], [333] et [444] du cadastre de Z. \_\_\_\_\_, alors que le procès-verbal d'estimation du 11 décembre 2018 ne mentionne que les parcelles [111], [222] et [333]. Il est vrai que l'office, dans ses écrits qui figurent au dossier, ne mentionne que ces trois parcelles (même si l'Office du recouvrement mentionnait les quatre dans sa réquisition de vente du 23 juin 2018 : pièce 6 produite par l'office devant l'AiSLP). Le bien-fonds no [444] est une parcelle en nature de place-jardin de 57 m<sup>2</sup>, que B. \_\_\_\_\_ SA a estimée à

3'400 francs, pour un total de 192'800 francs de la valeur du terrain pour les quatre parcelles en cause. La différence n'est donc d'aucune signification, s'agissant d'une estimation de l'office de 845'000 francs au total, vu le caractère forcément approximatif des estimations en général. La différence ne peut jouer aucun rôle dans le problème des recourants, qui souhaitent une estimation aussi basse que possible et si possible inférieure au montant des hypothèques pour pouvoir mieux négocier avec leurs créanciers. Annuler pour ce motif l'expertise de B. \_\_\_\_\_ SA et le procès-verbal d'estimation du 11 décembre 2018 serait simplement ridicule.

h) Il est vrai que, comme le relèvent les recourants, l'AiSLP a tardé à statuer et que 21 mois environ se sont écoulés entre la date de l'expertise B. \_\_\_\_\_ SA, du 28 novembre 2018, et la décision entreprise, du 8 septembre 2020. Le procès-verbal d'estimation de l'office date, lui, du 11 décembre 2018. Dans leur mémoire de recours, les recourants exposent que la valeur des immeubles a déjà évolué entre l'expertise de A. \_\_\_\_\_, réalisée en 2017, et l'expertise B. \_\_\_\_\_ SA, pour justifier qu'une nouvelle expertise soit réalisée. Ils semblent ainsi considérer que la valeur des immeubles en cause augmente avec le temps, alors que, dans leur écrit du 16 décembre 2018, ils se plaignaient du fait que l'estimation de B. \_\_\_\_\_ SA était déjà trop haute et les handicaperait dans leurs négociations avec leurs créanciers (cf. plus haut). À vrai dire, on ne comprend pas très bien la position des recourants à ce sujet. Quoi qu'il en soit, une expertise datant de moins de deux ans n'est pas obsolète en soi, au point qu'elle serait inutilisable et, en tout cas, le temps écoulé ne peut pas constituer un motif d'annulation de l'estimation réalisée par B. \_\_\_\_\_ SA.

i) Enfin, les recourants invoquent que l'immeuble construit sur la parcelle no [333] se trouve dans une zone d'ancienne localité et figure au recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN, 1ère catégorie), ce qui implique des restrictions de droit public pour la modification et la rénovation de la structure et de l'aspect du bâtiment, et ils reprochent à B. \_\_\_\_\_ SA de ne pas en avoir tenu compte dans son estimation. Il est vrai que l'expertise de B. \_\_\_\_\_ SA ne fait pas état de l'inscription au RACN. Une mention au RACN implique que les demandes de permis de construire doivent être soumises pour préavis à la Section conservation du patrimoine, des subventions étant cependant exclues, au contraire de ce qui est le cas pour les bâtiments mis sous protection (<https://www.ne.ch/autorites/DJSC/SCNE/patrimoine/transformations/Pages/recensement.aspx>). D'après la jurisprudence, une estimation 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, par exemple les restrictions de droit public cantonal liées au caractère historique de l'immeuble en question et l'éventuelle moins-value qui en découle, notamment quant à l'interdiction de démolir ou de modifier la structure du bâtiment (arrêt du TF du 27.10.2017 [5A\_200/2017] cons. 2.3). Dans le cas d'espèce, une inscription au RACN ne signifie pas une interdiction de démolir ou de modifier la structure du bâtiment, mais seulement qu'un préavis doit être demandé. Selon un site officiel de l'état, 12'800 bâtiments situés en zone d'ancienne localité ont été recensés par les communes et répartis en trois catégories, la première comprenant les bâtiments « intéressants » (<https://www.ne.ch/autorites/DJSC/SCNE/patrimoine/transformations/Pages/categorie-valeur-note.aspx>). On ne se trouve pas dans une situation qui amène à présumer une moins-value pour les biens-fonds ici en cause. Les recourants n'exposent d'ailleurs pas en quoi l'inscription au RACN dont ils ne

précisent pas quelle note elle attribue à l'immeuble, en plus de la catégorie qui influencerait concrètement la valeur de leur maison. L'expérience enseigne au demeurant que la valeur d'un immeuble peut aussi être influencée à la hausse par le fait qu'il se trouve en zone d'ancienne localité, des acheteurs recherchant particulièrement des objets offrant un certain cachet et situés dans des zones réputées plutôt tranquilles. En tout cas, l'absence de prise en compte de cet élément dans l'estimation de l'office, fondée sur le rapport de B. \_\_\_\_\_ SA, ne justifie pas que ce rapport et le procès-verbal d'estimation du 11 décembre 2018 soient écartés du dossier.

j) Il n'y a dès lors pas lieu d'annuler l'estimation de l'office, réalisée par B. \_\_\_\_\_ SA, ni le procès-verbal du 11 décembre 2018. L'ASSLP relève qu'il ne tiendra qu'aux recourants d'obtenir, en payant l'avance de frais dans le nouveau délai qui leur sera fixé (cf. plus haut), la nouvelle estimation prévue par l'article 9 al. 2 ORF et que la valeur d'estimation attribuée aux immeubles par B. \_\_\_\_\_ SA sera ainsi reléguée à l'arrière-plan, au profit de celle qui résultera de la nouvelle expertise.

7. Vu ce qui précède, le recours doit être admis, en tant qu'il reproche à l'AiSLP de ne pas avoir fixé aux recourants un nouveau délai de paiement de l'avance de frais pour la mise en œuvre d'une nouvelle estimation ; le chiffre 1 du dispositif de la décision entreprise doit être annulé, la cause étant renvoyée à l'AiSLP afin qu'elle fixe un délai aux recourants pour le paiement des 3'300 francs (montant qui, on le rappelle, ne peut plus être remis en cause, pas plus que la désignation de l'experte, car le recours sur ces questions a été déclaré irrecevable, par une décision entrée en force). Le recours doit être rejeté pour le surplus. Dans les procédures de plainte et de recours devant les autorités de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 62 al. 2 OELP).

Par ces motifs, L'AUTORITÉ SUPÉRIEURE DE SURVEILLANCE EN MATIÈRE DE POURSUITES ET FAILLITES

1. Admet partiellement le recours et annule le chiffre 1 du dispositif de la décision rendue par l'AiSLP le 8 septembre 2020.

2. Rejette le recours pour le surplus.

3. Renvoie la cause à l'AiSLP pour la suite de la procédure, au sens des considérants.

4. Statue sans frais, ni dépens.

Neuchâtel, le 16 octobre 2020

1 Le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit. Il peut s'adjoindre des experts.

2 Il ne saisit que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et frais.

1 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. Les créances garanties par gage qui sont révélées par le registre foncier doivent être indiquées sommairement, sans que d'ailleurs il y ait lieu d'introduire une procédure de revendication en ce qui les concerne.

2 Dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17, al. 2, LP), chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts. Lorsque la nouvelle estimation a été

demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation.

Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 5 juin 1996, en vigueur depuis le 1er janv. 1997 (RO19962900).

Après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur et, le cas échéant, au tiers propriétaire du gage (art. 155, al. 2, LP), l'office demande un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser (art. 28 et 73 ci-dessus) et il ordonne l'estimation de l'immeuble (art. 9, al. 1, et 23 ci-dessus).

Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente conformément à l'art. 29 ci-dessus, l'office la communique au créancier qui requiert la vente, ainsi qu'au débiteur et au tiers propriétaire, en y joignant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts, telle qu'elle est prévue à l'art. 9, al. 2, ci-dessus.

Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du TF du 4 déc. 1975, en vigueur depuis le 1er avr. 1976 (RO1976164).

## **E. 2**

S'agissant de la procédure applicable, le litige est soumis à l'article 20a LP, aux dispositions de la LILP et, à titre supplétif, à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA, art. 19 LILP). Le recours est recevable pour violation de la loi et inopportunité (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5<sup>ème</sup> édition, no 254 p. 60).

L'ASSLP statue avec un plein pouvoir d'examen, dans le cadre d'une voie de recours réformatoire et non cassatoire (arrêt du TF du 07.10.2005 [7B.229/2004] cons.3), et doit non seulement contrôler la conformité à la loi de la décision attaquée, mais aussi, le cas échéant, substituer son appréciation à celle de l'autorité inférieure (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 24 ad art. 18 et les références citées).

## **E. 3**

Le recours a été déposé dans le délai légal de 10 jours prévu par l'article 18 al. 1 LP et il s'en prend à une décision rendue par l'AiSLP, ce qui ouvre la voie du recours (cf. Gilliéron, Commentaire, n. 10 ad art. 18). Les recourants sont directement touchés par la décision. Le recours est ainsi recevable.

## **E. 4**

a) D'après l'article 99 ORFI, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur et, le cas échéant, au tiers propriétaire du gage (art. 155 al. 2 LP), l'office ordonne l'estimation de l'immeuble (art.

## **E. 9**

al. 2 ORFI et que la valeur d'estimation attribuée aux immeubles par B. \_\_\_\_\_ SA sera ainsi reléguée à l'arrière-plan, au profit de celle qui résultera de la nouvelle expertise. 7. Vu ce qui précède, le recours doit être admis, en tant qu'il reproche à l'AiSLP de ne pas avoir fixé aux recourants un nouveau délai de paiement de l'avance de frais pour la mise en œuvre d'une nouvelle estimation ; le chiffre 1 du dispositif de la décision entreprise doit

être annulé, la cause étant renvoyée à l'AiSLP afin qu'elle fixe un délai aux recourants pour le paiement des 3'300 francs (montant qui, on le rappelle, ne peut plus être remis en cause, pas plus que la désignation de l'experte, car le recours sur ces questions a été déclaré irrecevable, par une décision entrée en force). Le recours doit être rejeté pour le surplus. Dans les procédures de plainte et de recours devant les autorités de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 62 al. 2 OELP).

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