

VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 29 vom 8. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2013___29

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 29 du 8 octobre 2013

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 29 del 8 ottobre 2013

Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, PROCÉDURE D'ESTIMATION, BIEN-FONDS, CONCLUSIONS, PLAINTE{LP} | 140 al. 3 LP, 155 al. 1 LP, 17 LP, 44 ORFI, 9 ORFI, 99 ORFI

Erwägungen

E. 37

al. 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42), précise que la communication de l'état des charges est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les dix jours dès la communication en désignant exactement le droit contesté, faute de quoi le droit sera reconnu par lui pour la poursuite en cause (art. 140 al. 2 et 107 al. 2 et 4 LP ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 124 ss ad art. 140 LP). Cet avis ouvre la procédure dite d'épuration de l'état des charges. S'il n'est formé aucune opposition, l'état des charges devient définitif. En cas d'opposition, l'office procède selon les art. 106 à 109 LP (art. 140 al. 2 LP) et assigne un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation d'un droit inscrit à l'état des charges à celui qui veut en réclamer la modification ou la radiation (art. 39 ORFI et art. 107 al. 5 LP) (Gilliéron, op. cit. n. 125 ad art. 140 LP ; CCIV, 20 août 2000/339). Dans la mesure où le litige peut influencer sur la fixation du prix d'adjudication ou que, pratiquée sans attendre la fin du procès, la vente serait de nature à léser des intérêts légitimes, l'office doit y surseoir jusqu'à la solution du litige (art. 141 LP). Le recourant allègue avoir ouvert action en contestation de l'état de charge contre M. _____ devant la Chambre patrimoniale. Il produit à cet égard une copie de la demande qu'il a déposée devant cette cour – laquelle est postérieure au prononcé attaqué - comme l'y autorise l'art. 28 al. 4 LVLP. Toutefois, si, en vertu de cette disposition, l'allégation de faits nouveaux ainsi que la production de nouvelles pièces sont licites en procédure de recours, il n'en va pas de même des conclusions nouvelles. La plainte LP et le recours contre la décision sur plainte doivent porter sur le même objet, sous peine d'irrecevabilité (CPF, 26 juin 2003/52). En l'espèce, la plainte tendait à une nouvelle estimation des immeubles en cause. La conclusion en suspension de la procédure de vente aux enchères jusqu'à droit connu sur l'action en contestation de l'état des charges est une conclusion nouvelle relative à une autre procédure. S'il estimait que les conditions en étaient remplies, le recourant devait requérir de l'office le renvoi de la vente en se fondant sur l'art. 141 al. 1 LP, puis en cas de refus, déposer une nouvelle plainte LP contre celui-ci. Au demeurant, l'action introduite par le recourant vise à contester le fondement de la créance en poursuite et le droit de gage immobilier qui la garantit, ce qui n'apparaît guère possible à ce stade (ATF 118 III 22, JT 1994 II 143, c. 2a). Au vu de ce qui précède, la conclusion

tendant à la suspension de la procédure de vente jusqu'à droit connu sur l'action en contestation de l'état des charges est irrecevable. III. Il reste à examiner la question d'une nouvelle estimation du gage, formulée tant dans la plainte que dans l'acte de recours. a) En procédure ordinaire par voie de saisie, l'office procède à l'estimation de l'immeuble au moment de la saisie (art. 97 al. 1 LP). Selon l'art. 9 al. 2 ORFI, dans le délai de plainte contre la saisie, 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. Lors du dépôt de la réquisition de réaliser, l'immeuble doit à nouveau être estimé par l'office des poursuites (art. 140 al. 3 LP). Même dans le cas où l'estimation faite lors de la saisie serait éventuellement confirmée, il s'agit d'une nouvelle décision de l'office et les intéressés bénéficient de la même faculté de remettre en cause cette nouvelle estimation et d'en exiger le contrôle par un (autre) expert, en vertu de l'art. 9 al. 2 ORFI, quelle que soit la manière dont ils ont réagi à l'égard de la première estimation lors de la saisie (ATF 122 III 338, JT 1998 II 171 c. 3a ; Gilliéron, op. cit. n. 15 ad art. 155 LP). Dans la procédure en réalisation de gage – où une estimation lors de la saisie fait naturellement défaut –, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 99 al. 1 ORFI), qui a lieu à la suite du dépôt de la réquisition de vente, les intéressés ayant la faculté de contester cette estimation et d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI) (TF 7B.126/2003 du 31 juillet 2003 c. 2 ; TF 5A_854/2010 du 3 mai 2011 c. 3.2 ; ATF 122 III 338, JT 1998 II 171 précité). Cette faculté, qui ressort de l'art. 99 al. 2 ORFI, est confirmée par la doctrine (Foex, Commentaire romand, n. 19 ad art. 155 LP et les références). Toutefois, l'office pourra procéder à une nouvelle estimation (« révision », cf. TF 5A_854/2010 précité, ou « révision de l'estimation », cf. Gilliéron, op. cit. n. 16 ad art. 155 LP) si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges (art. 44 ORFI par renvoi de l'art. 102 ORFI) ou tout simplement pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (TF 7B.126/2003 précité ; ATF 52 III 153, pp. 156 ss, JT 1927 II 78). Si l'office procède à cette nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme pour la première estimation, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI (art. 44 ORFI in fine). S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire. Il n'existe donc pas, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier un droit inconditionnel à ce qu'une deuxième expertise, intervenant à un stade ultérieur de la procédure, soit mise en œuvre, comme c'est le cas en matière de saisie (art. 140 al. 3 LP). En revanche, il est toujours possible de contester la première estimation de l'office, opérée lors du dépôt de la réquisition de vente, ou une éventuelle révision de l'estimation selon l'art. 44 ORFI, en réclamant, dans le délai de plainte, une nouvelle expertise conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable selon renvoi des art. 99 al. 2 ORFI et art. 44 ORFI. b) En l'espèce, l'office a procédé, sur injonction de l'autorité inférieure de surveillance (prononcé du 15 septembre 2011), à une nouvelle estimation des parcelles en cause en raison de changements intervenus sur celles-ci. Il s'agissait donc d'une révision, fondée sur l'art. 44 ORFI, que les intéressés, le recourant en particulier, pouvaient contester dans le délai de plainte (art. 9 al. 2 ORFI par renvoi de l'art. 44 ORFI). Cette nouvelle estimation a été communiquée au recourant le 18 juin 2012. On ignore la date exacte à laquelle il l'a reçue, mais c'était nécessairement avant le 2 juillet 2012, date à laquelle il a déposé une première plainte, laquelle n'avait pas pour objet une nouvelle estimation. Le délai de l'art. 9 al. 2

ORFI (délai de plainte) était donc largement dépassé lors du dépôt de la plainte du 25 mars 2013, objet de la présente procédure. Il ressort par ailleurs des principes exposés précédemment que, s'agissant d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, le recourant ne disposait pas du droit de demander une nouvelle estimation fondée sur l'art. 140 al. 3 LP. Il n'invoque par ailleurs aucune modification intervenue sur les parcelles en cause, pouvant, le cas échéant, justifier une révision de l'estimation selon l'art. 44 ORFI. c) Le recourant n'énonce aucun grief à l'appui de sa conclusion subsidiaire et il n'y a aucun motif d'annuler le prononcé attaqué. IV. Le recours doit en conséquence être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.35).

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