

VD_FINDINFO Plainte / 2019 / 61 vom 30. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2019___61

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2019 / 61 du 30 décembre 2019

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2019 / 61 del 30 dicembre 2019

Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, GAGE IMMOBILIER, PROCÉDURE D'ESTIMATION, MOYEN DE DROIT, PROCÉDÉ DILATOIRE | 5 al. 3 Cst., 9 al. 2 ORFI

Erwägungen

E. 14

septembre 2015/30). En l'espèce, l'ouverture d'une voie de droit contre une décision révoquant la mise en œuvre d'une seconde expertise selon l'art. 9 al. 2 ORFI par application analogique des dispositions de la LVLP peut demeurer indécise, dès lors que, comme on le verra, le recours doit être rejeté. b) Interjeté dans le délai de dix jours de l'art. 28 al. 1 LVLP appliqué par analogie, le recours a été déposé en temps utile. Il a été motivé conformément aux exigences de l'art. 28 al. 3 LVLP appliqué par analogie. Les déterminations de l'Office et d'H. _____ sont recevables, de même que les pièces produites par l'Office (art. 31 al. 1 LVLP appliqué par analogie). II. a) Invoquant une « constatation manifestement inexacte des faits », le recourant reproche d'abord à l'autorité inférieure d'avoir retenu, dans sa décision, comme indice de sa volonté dilatoire, les prolongations de délai qu'il a requises et obtenues pour effectuer l'avance de frais d'estimation. Il serait logique qu'un débiteur poursuivi éprouve des difficultés à payer une avance de frais. b) Selon l'art. 20a al. 2 ch. 3 LP, applicable par analogie à la procédure de recours à titre de droit cantonal par renvoi des art. 23 al. 2 et 33 LVLP, l'autorité de surveillance apprécie librement les preuves. Si elle constate les faits d'office, elle peut demander aux parties de collaborer et peut déclarer irrecevables leurs conclusions lorsque les parties refusent de prêter le concours nécessaire que l'on peut attendre d'elle (art. 20a al. 2 ch. 2 LP). c) Le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101]). Ils s'appliquent aussi en procédure civile (ATF 132 I 249 consid. 5 ; ATF 128 III 201 consid. 1c ; ATF 123 III 220 consid. 4d ; TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1). Le principe de la bonne foi est désormais codifié pour la procédure civile à l'art. 52 CPC. Il s'adresse à tous les participants au procès, parties et juge. Il leur impose d'agir de bonne foi et, partant, de ne pas commettre d'abus de droit (ATF 132 I 249, ibidem). Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 132 I 249 précité ; ATF 126 I 165 consid. 3b ; TF 4A_485/2012 consid. 7.1). En procédure civile, le Tribunal fédéral a jugé que les procédés purement dilatoires ne sont pas protégés par la loi, le devoir de ne pas utiliser de tels procédés découlant du devoir général d'agir de bonne foi (ATF 132 I 249 précité ; ATF 120 III 94 consid. 2c ; TF 4A_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 7.2 ; TF 5A_205/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.3, Bohnet, in Bohnet et alii, Commentaire

romand, Code de procédure civile, 2 e éd., n. 8 ad art. 52 CPC). d) En l'espèce, la décision entreprise rappelle divers événements de la procédure de seconde estimation, et notamment les requêtes de prolongation de délai pour effectuer l'avance des frais de seconde expertise. Elle ne dit pas clairement qu'il s'agirait là d'un indice que la requête de seconde estimation était dilatoire, mais il est vrai qu'elle en donne l'impression, car, mis à part le fait que l'expert pressenti avait été interpellé le 25 septembre 2018 et que trois prolongations de délai ont été requises avant que l'avance de frais soit finalement effectuée le 3 janvier 2019, la décision indique uniquement que l'expert a été mis en œuvre le 14 janvier 2019 et n'avait toujours pas pu, le 19 septembre 2019, accéder à l'immeuble à estimer. Il est vrai que le juge qui estime qu'une requête de prolongation de délai est dilatoire peut la rejeter. Le caractère dilatoire d'une attitude apparaît cependant précisément avec le temps écoulé et la multiplication des requêtes de toutes sortes faisant durer la procédure sans raison sérieuse. Avec le recul, il n'est pas impossible de considérer que ces requêtes de prolongation de délai en étaient déjà des indices. Le fait que le recourant soit assisté d'un avocat pour le paiement des honoraires duquel il n'a pas requis l'assistance judiciaire démontre par exemple qu'il est capable de mobiliser des ressources financières. Le fait qu'il se prétende courtier bancaire et qu'il allègue effectuer de très nombreux voyages à l'étranger est également un autre exemple. Enfin, il convient de relever que les prolongations de délai n'ont pas été requises au motif que le recourant n'était pas en mesure de s'acquitter de l'avance de frais, mais parce que celui-ci était prétendument à l'étranger ou en voyage. Or, à l'appui desdites demandes de prolongation, le conseil du recourant n'a joint aucune preuve destinée à les étayer. Du reste, en deuxième instance, il ne fournit pas non plus le moindre début de preuve à cet égard. Dans ces conditions, il n'y a pas de constatation manifestement inexacte des faits à retenir que ces demandes de prolongation constituaient un indice du fait que la requête de deuxième expertise avait un caractère dilatoire. III. Sans invoquer une violation du droit d'être entendu pour cause de défaut de motivation, le recourant relève que la décision entreprise, « mis à part citer la chronologie des faits », n'indique pas en quoi son comportement serait dilatoire. Cet argument est mal fondé. L'autorité inférieure de surveillance a estimé qu'outre les prolongations de délai requises pour se déterminer sur le choix de l'expert et faire l'avance de frais de la seconde expertise, il y avait comportement dilatoire du poursuivi parce que l'expert mis en œuvre en janvier 2019 n'avait toujours pas pu accéder aux locaux en septembre 2019. Cela étant, il est vrai que la décision n'indique pas précisément pour quels motifs l'expert mis en œuvre en janvier n'avait toujours pas pu, en septembre, accéder aux locaux. La cours de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait (cf. consid. IIb) et en droit (Gilliéron, Poursuite pour dettes faillites et Concordat, 5 e éd., n° 220b, p. 54), elle peut dès lors déterminer les faits sur la base de ce qui figure au dossier, éléments réputés connus des parties. IV. Sur le fond, le recourant fait valoir que seuls huit mois séparent la mise en œuvre de l'expert et la décision attaquée, que durant ce laps de temps il a été contraint de voyager pour sa profession de courtier bancaire et qu'il était trop rarement et brièvement à son domicile pour y organiser une visite pour l'expert. Cette information aurait été connue de l'expert et de l'autorité inférieure de surveillance. Le recourant reproche à cette dernière d'avoir annulé la procédure de seconde estimation sans même laisser l'expert tenter de fixer un rendez-vous alors qu'interpellé, il venait de lui dire qu'il serait en Suisse début octobre et se tenait à sa disposition. L'Office relève que l'estimation n'a qu'une valeur indicative ; qu'elle ne saurait nécessiter un délai déraisonnable pour le poursuivant ; que des requêtes répétées de nouvelles estimations ne sauraient faire traîner indûment en longueur la

procédure de réalisation forcée ; qu'en l'espèce, lors de la première estimation, l'amie du poursuivi, domiciliée sur place, était présente ; qu'elle aurait donc pu également participer à la deuxième estimation ; que la première estimation avait déjà été repoussée à de nombreuses reprises ; que le poursuivi avait proposé des reports à l'expert pressenti pour la deuxième estimation en invoquant la possibilité pour lui de rembourser ses dettes ; qu'il faisait l'objet d'autres procédés juridiques auxquels il faisait obstruction. L'intimé H. _____ fait en substance valoir les mêmes éléments. a) Dans la poursuite en réalisation de gage, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur, l'office demande un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser et il ordonne l'estimation de celui-ci (art. 99 al. 1 et 9 al. 1 ORFI ; ATF 133 III 537 c. 4.1). Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente (art. 20 ORFI), 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 (art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI). Le droit d'exiger une nouvelle estimation par un expert est soumis à la fourniture préalable d'une avance de frais (art. 9 al. 2 ORFI) ; en revanche, il peut être exercé sans présenter de motivation particulière et sa mise en œuvre ne peut pas être refusée au motif que l'autorité de surveillance se livrerait à un contrôle de l'estimation de l'office (TF 5A_421/2018 précité, consid. 5.2.1 ; TF 5A_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1). Ainsi, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI) ; il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que 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 ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.2 ; TF 5A_854/2010 du 3 mai 2011 consid. 3.2). Si l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme dans la poursuite par voie de saisie, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. 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. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, il n'existe pas, à la différence de la poursuite par voie de saisie, un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (ATF 113 III 5 consid. 5b non publié ; TF 5A_421/2018 précité ; TF 5A_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2). En effet, dans la poursuite en réalisation de gage, l'estimation n'a qu'une importance secondaire. Ses fonctions principales, qui consistent en la détermination du découvert et l'orientation du créancier sur le résultat prévisible de la réalisation, ont ici une importance limitée. Sans doute l'estimation sert-elle aussi à renseigner d'éventuels enchérisseurs ; l'intérêt de cette fonction s'estompe toutefois plus le temps et les frais d'une expertise apparaissent importants. Dans les cas où une expertise nécessiterait un délai démesuré et déraisonnable pour le créancier poursuivant, il faut s'en tenir à une estimation sommaire (TF 7B.216/2005 du 1^{er} mars 2006 consid. 1 ; ATF 129 III 595 consid. 3.1, JdT 2004 II 96). b) En l'espèce, selon le procès-verbal des opérations, l'expert mis en œuvre a demandé plusieurs fois des prolongations de délai pour déposer son rapport, expliquant n'avoir pu accéder aux locaux. Par deux fois, il ressort de ce procès-verbal que les demandes de report de la visite étaient justifiées par des discussions transactionnelles entre le recourant et le poursuivant H. _____, et non par l'impossibilité du recourant d'organiser une visite pour l'expert.

Ces éléments sont confirmés par les correspondances de l'expert figurant au dossier. Toutefois, H. _____ n'était pas le seul créancier concerné ; Q. _____ SA, qui avait requis la vente le 4 octobre 2017, n'a pas donné son accord à la prolongation du délai litigieux pour la poursuite des pourparlers transactionnels et s'est expressément opposée à toute nouvelle prolongation le 4 juillet 2019. Alors qu'il avait été informé le 5 juillet 2019 par l'autorité inférieure de surveillance qu'aucune prolongation ne serait accordée à l'expert après celle accordée au 30 août 2019, le poursuivi a de nouveau incité ce dernier à en demander une, le 27 août 2019, sous le prétexte que « le prêt serait remboursé ». La présence personnelle du recourant, au demeurant domicilié selon ses dires à l'étranger, n'était pas indispensable. S'il a pu négocier avec son avocat et une partie adverse, on ne voit pas ce qui l'empêchait, durant huit mois, d'organiser un accès aux locaux pour l'expert. Il ne prétend pas avoir été hospitalisé, inconscient, gravement malade, etc. Informé, le 5 juillet 2019, qu'aucune prolongation de délai ne serait accordée au-delà du 30 août 2019, il lui appartenait de prendre ses dispositions pour permettre une visite avant cette échéance. Les voyages à l'étranger, au demeurant non établis, ne sont clairement pas une explication valable. Quant aux négociations, elles ne justifient un retard que si l'ensemble des créanciers poursuivants y consent, condition qui n'était pas remplie. On peut d'ailleurs s'interroger sur le sérieux de ces prétendues négociations, dans la mesure où au final rien ne paraît avoir été payé malgré les assurances régulières du recourant. Il faut déduire de ce qui précède que les demandes de report avaient bien pour seul but d'éviter ou de retarder la réalisation forcée, et n'étaient pas justifiées par un empêchement valable du recourant. Les pièces produites par l'Office témoignent aussi d'une attitude générale très peu collaborante du recourant, notamment lors de la saisie et de la mise en œuvre de la première expertise. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'autorité inférieure de surveillance a mis fin à la procédure de seconde estimation qui, comme on l'a vu au consid. IVa ci-dessus, n'est pas un droit dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage. V. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision confirmée. Le présent arrêt doit être rendu sans frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

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