

VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 37 vom 3. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2021___37

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 37 du 3 novembre 2021

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 37 del 3 novembre 2021

Regeste

IMMEUBLE, VALEUR, EXPERTISE | 9 al. 1 ORFI

Erwägungen

E. 2

LP), une telle demande ne vise pas l'annulation ou la modification d'une mesure contraire à la loi ou injustifiée en fait. Il ne s'agit donc pas d'une plainte au sens strict, mais plutôt d'une requête « administrative normale » relative à l'activité de l'organe d'exécution forcée (ATF 131 III 136 consid. 3.2.1, JdT 2007 II 58 ; Zopfi, in Commentaire ORFI, n. 9 ad art. 9 ORFI, p. 30). Selon la jurisprudence de la cour de céans, la décision de l'autorité inférieure de surveillance relative à l'estimation d'un immeuble objet d'un gage peut faire l'objet d'un recours régi par les art. 18 LP et 28 à 33 LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP, BLV 280.05 ; CPF 7 mai 2018/9 ; CPF 18 mars 2013/10 ; CPF 11 décembre 2012/52 ; CPF 5 août 2010/20 ; CPF 26 juin 2009/25). c) Le recours, déposé dans les dix jours dès réception de la décision entreprise, en temps utile, comporte l'énoncé des moyens invoqués et des conclusions. Il est ainsi recevable à la forme (art. 18 LP et 28 LVLP). Les pièces produites le 7 juin 2021 à l'appui du recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP). Il en va de même des déterminations de l'Office (art. 31 LVLP). Au vu des considérants qui vont suivre, la question de la recevabilité de l'écriture et des pièces déposées le 20 août 2021 peut être laissée ouverte. II. a) Le recourant déclare compléter l'état de fait sur plusieurs points : d'abord, il invoque que, situé sur la parcelle litigieuse, le bien immobilier dont il est propriétaire a fait l'objet de plusieurs articles dans divers magazines internationaux destinés à l'architecture (pièce 2) ; il cite les magazines suivants : « Wallpaper – International Design Interior Lifestyle », « Casa Guide – Das Magazin für Raum und Architektur », ainsi que l'édition chinoise du magazine « La Vie » ; ensuite, il invoque que, mise en vente actuellement pour un montant de 1'990'000 fr. par le courtier [...], de [...], elle a fait l'objet de plusieurs offres d'achat de diverses personnes intéressées à son acquisition (pièce 3). Sur le plan du droit, il invoque que c'est à raison que la Présidente s'est écartée de la première expertise, et a admis que le bien immobilier en cause était hors du commun, dans la mesure où il est sis sur les côtes de Lavaux, dispose d'une vue extraordinaire sur le lac Léman, et a fait l'objet de plusieurs articles dans des magazines d'architecture. En revanche, il estime que c'est sans raison suffisante qu'elle s'est également écartée de la seconde expertise, et qu'elle a opéré sans motif une déduction de 115'000 fr. sur le montant fixé dans la seconde expertise. Au surplus, le recourant insiste sur le caractère exceptionnel du bien immobilier en cause, d'une part, et sur la hausse de la demande de biens immobiliers sis en pleine nature, disposant d'un jardin et d'une vue agréable, due à la pandémie de Covid-19, d'autre part, l'objet en question étant situé sur les côtes de Lavaux, classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, disposant d'un jardin de

l'099 m² et offrant une vue « sans pareille ». Il en conclut que c'est sans raison que la Présidente s'est écartée de l'estimation du second expert, et qu'elle aurait au contraire dû tenir compte de la remarque de celui-ci selon laquelle une vente avec un prix jusqu'à 10 % supérieur pourrait être réalisée en présence d'un amateur. Enfin, le recourant soutient que, s'il fallait faire une moyenne entre plusieurs valeurs d'expertise, il faudrait retenir la valeur moyenne entre l'expertise de [...], de 1'515'000 fr., et celle de [...], de 1'780'000 fr. (pièce 8), soit 1'647'500 francs. b) aa) 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; TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; TF 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

E. 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 ; TF 5A_421/2018 précité ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 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 ; TF 5A_421/2018 précité ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.3). Le Tribunal fédéral a considéré qu'une autorité de surveillance n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en estimant la valeur vénale d'un immeuble sur lequel était sise une maison familiale individuelle sur la base d'une expertise qui pondérait la valeur réelle et la valeur de rendement (TF 5A_692/2017 précité consid. 4.2.1). 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 ; TF 421/2018 précité ; 5A_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1). bb) L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 cum 99 al. 2 ORFI), 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 (TF 421/2018 précité consid. 6.2.1 ; TF 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 ; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 5.1.2 et les autres références). 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 ; TF 5A_421/2018 précité consid. 6.2.1 ; TF 5A_672/2018 précité consid. 3.1.1 ; TF 5A_692/2017 du 19 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 ; TF 5A_421/2018 précité consid. 6.2.1). c) En l'espèce, selon les deux expertises, il s'agit d'une parcelle de 1'175 m² (76 m² de bâtiment et 1099 m² de jardin), estimée fiscalement à 560'000 francs, sise dans un environnement campagnard et de vignes, hors zone à bâtir. Les deux expertises prennent en compte les avantages du bien en cause (magnifique vue sur le lac et les montagnes, vastes terrasses offrant un très beau panorama, situation unique au milieu des vignes protégée par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, caractère atypique de la propriété avec un équipement et des matériaux bons à supérieurs) ainsi que ses défauts (nuisances sonores de l'autoroute, accès escarpé et non déneigé en hiver, zone agricole limitant les options de travaux, une seule salle d'eau et l'absence de parking couvert). Elles tiennent compte du fait que la construction date de 2004, qu'elle est de style contemporain, que la surface intérieure est de 125 m², qu'elle est distribuée sur deux étages (trois chambres et douche italienne à l'étage, et au rez une grande pièce de vie avec cuisine ouverte, et wc), et que la terrasse extérieure a une surface de 90 m², pour un espace total de 651 m³. La première expertise conclut à une valeur vénale de 880'000 fr. sur la base d'une valeur intrinsèque de 802'970 fr. arrondie à 803'000 fr. se décomposant comme suit : la valeur du terrain de 214'900 fr. (soit 30 % de la valeur incendie x 125), plus la valeur de l'habitation de 611'240 fr. (518 m³ x 1'180 fr. le m³), plus la valeur de la terrasse sur pilotis et du mur anti-bruit de 66'500 fr. (133 m³ x 500 fr. le m³), moins 15 % pour la vétusté de l'habitation et de la terrasse, soit 91'690 fr. et 9'980 fr., plus la valeur des aménagements extérieurs de 12'000 francs. Sur la base des éléments positifs et négatifs énumérés ci-dessus, elle conclut – sans élément permettant de comprendre cette appréciation, notamment sans calcul de la valeur de rendement – à une valeur vénale de 880'000 francs. La seconde expertise conclut à une valeur intrinsèque de 1'572'081 fr. sur la base suivante : la valeur du terrain de 760'482 fr. 35 (sur la base d'une moyenne de trois valeur : CUS, marché et Naegeli), plus 811'598 fr. correspondant à la valeur de remplacement de la somme des équipements, soit 86'450 fr. pour la terrasse (133 m³ à 650 fr. le m³), 518'000 fr. pour le hors-sol (518 m³ x 1'000 fr. le m³), plus 150'000 fr. pour les murs de soutènement, plus 164'850 fr. pour les aménagements extérieurs (1'099 m² x 150 fr. le m²), dont à déduire 107'702 fr. représentant 14 % de ladite valeur de remplacement pour tenir compte de la vétusté desdits équipements. Elle conclut à une valeur de rendement de 1'393'768 fr. sur la base d'un état locatif net de 49'200 fr. et d'un rendement brut de 3,53 %. Appliquant un taux de pondération fonction de la différence entre les deux valeurs précitées (112 %), l'expert est arrivé à la conclusion que la valeur vénale s'établissait à 1'512'543 fr. 33, arrondie à 1'515'000 fr. ; il a relevé, en définitive, que cette valeur pouvait varier de

E. 3

% à la hausse ou à la baisse et qu'elle pourrait donc se situer entre 1'470'000 fr. et 1'560'000 fr., tout en précisant ce qui suit : « L'expert relève que le bien est parfaitement atypique et qu'un acheteur dit « coup de cœur » pourrait se présenter en cas de mise en vente. Dès lors on peut imaginer une vente légèrement supérieure à la valeur retenue ci-dessus, de l'ordre de 5 % à 10 % ». Au vu de ce qui précède, il faut constater que les principales divergences qui expliquent la différence entre les deux estimations résident, pour l'estimation de la

valeur intrinsèque, dans le coût du terrain et des aménagements extérieurs. Sur ces deux points très importants, ainsi que pour l'estimation de la valeur vénale, la seconde expertise est plus précise, et expose en détail sa méthode. Il convient dès lors de la privilégier. Avec le recourant, il faut relever qu'aucun élément ne permet de s'écarter de la seconde expertise sur l'un ou l'autre point, ni en particulier de justifier la réduction opérée par le premier juge. Le grief, bien fondé, doit être admis. Toutefois, il ne peut être tenu compte de l'expertise privée sollicitée et produite par le recourant, qui n'a qu'une valeur d'allégation (TF 5A_1040/2020 du

E. 8

juin 2021 consid. 3.1.2 et les références). III. En conclusion, le recours doit être admis et la décision du 27 mai 2021 réformée en ce sens que la valeur d'estimation de l'immeuble RF n° [...] de la Commune de Bourg-en-Lavaux, propriété du recourant, est fixée à 1'515'000 francs. Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (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], par renvoi de la jurisprudence précitée sous consid. I b). La reddition du présent arrêt rend sans objet la requête de suspension de la procédure présentée le 12 octobre 2021.

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