

VD_FINDINFO Plainte / 2023 / 36 vom 20. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2023___36

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2023 / 36 du 20 octobre 2023

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2023 / 36 del 20 ottobre 2023

Regeste

MAXIME OFFICIELLE ET INQUISITOIRE, MAXIME INQUISITOIRE, GAGE IMMOBILIER, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, PROCÉDURE D'ESTIMATION | 20a al. 2 ch. 2 LP, 9 al. 2 ORFI, 9 ORFI

Erwägungen

E. 8

et 9 ad art. 1 ZPO [CPC] ; Haldy, in Bohnet et alii, Code de procédure civil commenté, 2e éd., 2019, nn. 17 et 18 ad art. 1 CPC ; Berger, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, n. 39 ad art. 1 ZPO ; Schenker, in Baker/McKenzie (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2010, nn. 11 et 12 ad art. 1 ZPO), sous réserve des dispositions spéciales de la LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) relatives à la plainte (cf. notamment art. 17, 18 et 20a al. 2 et 3 LP). b) Même si le délai pour demander une nouvelle estimation est celui de la plainte (art. 17 al. 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 à l'appui du recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP). II. Le recourant fait valoir que l'audience du 11 juillet 2023 a été fixée sans respecter les usages consistant dans un entretien téléphonique préalable entre le greffe et le secrétariat de son conseil, que celui-ci exploitait son étude sans associé ni stagiaire et qu'il ne pouvait se faire remplacer à l'audience qui, en outre, était fixée durant les vacances scolaires. Il relève que s'il a pu se présenter personnellement à l'audience, les arguments qu'il y a développés n'ont pas été pris en compte par l'autorité précédente. Il n'explicite toutefois pas en quoi le principe de célérité appliqué par l'autorité précédente pour refuser le report de l'audience aurait violé dans le cas précis son droit d'être assisté découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. et l'art. 68 al. 1 CPC. Le recourant a en effet pu exposer ses arguments relatifs au creusement du port, allégations qui figurent dans l'état de fait du prononcé, et le conseil du recourant n'a pas fait usage de la possibilité de développer une argumentation juridique écrite pour pallier son absence à l'audience. Le

recours doit être rejeté sur ce point. III. Le recourant fait grief à l'autorité précédente ne n'avoir pas tenu compte de ses explications quant à la plus-value résultant de travaux dans le port de la parcelle en cause, plus-value non prise en compte dans la deuxième expertise.

a)aa) Selon l'art. 9 al. 1 ORFI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble à réaliser, 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). 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. 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). b) En application de l'art. 20a al. 2 ch. 2 LP, les autorités cantonales de surveillance constatent les faits d'office. Elles peuvent demander aux parties de collaborer et déclarer irrecevables leurs conclusions lorsque les parties refusent de prêter le concours nécessaire que l'on peut attendre d'elles (ATF 123 III 328 consid. 3, JdT 1999 II 26). La maxime inquisitoire a en outre des limites. Elle n'oblige pas le tribunal à étendre la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve envisageables. L'administration des preuves doit demeurer dans un cadre raisonnable et l'autorité d'instruction doit ne pas perdre de vue que la procédure d'exécution forcée, dans laquelle les questions de droit matériel n'entrent plus en ligne de compte, doit être rapide (ATF 125 III 231 consid. 4a ; ATF 123 III 328 précité ; TF 5A_546/2017 du 6 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 5A_681/2016 du 24 novembre 2016 consid. 3.1.3 et les références citées). c) En l'espèce, l'autorité précédente a écarté les explications du recourant pour le motif que les allégations de travaux à venir dans le port de la parcelle en cause n'étaient pas établies. Le recourant, assisté d'un conseil durant la procédure, n'a produit aucune pièce à l'appui de ses allégations. Le rapport d'expertise mentionne une plus-value de 200'000 fr. en cas de draguage et d'aménagement du port, mais ne la prend pas en compte 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 pour l'autorité précédente. En deuxième

instance, le recourant n'a pas non plus produit de pièces établissant les travaux allégués, dont la plus-value est d'ailleurs estimée par le deuxième expert. Le grief tiré du caractère prétendument incomplet de la deuxième expertise est ainsi sans fondement. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a 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.