

# VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 16 vom 31. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2024___16)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 16 du 31 mai 2024

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 16 del 31 maggio 2024

## Regeste

GAGE IMMOBILIER, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, CALCUL, PROCÉDURE D'ESTIMATION, MAXIME INQUISITOIRE | 20a al. 2 ch. 2 LP, 9 ORFI, 99 ORFI

## Erwägungen

### E. 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 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 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05) (CPF 20 octobre 2023/30 consid. I et les autres arrêts cités). c) Le recours, déposé dans les dix jours dès réception de la décision attaquée, soit en temps utile, comporte l'énoncé des moyens invoqués et des conclusions. Il est ainsi recevable formellement (art. 18 LP et 28 LVLP). Les pièces produites à l'appui du recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP). II. a) aa) Selon l'art. 9 al. 1 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), applicable également à la poursuite en réalisation de gage immobilier par renvoi de l'art. 99 al. 1 ORFI, 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. Aux termes de l'art. 9 al. 2 ORFI, applicable non seulement à l'estimation d'un immeuble saisi dans une poursuite ordinaire, mais également en matière de poursuite en réalisation de gage immobilier, par renvoi de l'art. 99 al. 2 ORFI, chaque intéressé a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance dans le délai de dix jours dès réception de l'estimation de l'Office, et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation de l'immeuble à réaliser soit faite par un expert. 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\_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.2 ; TF 5A\_34/2023 du 22 août 2023 consid. 2.3.1 ; TF 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; TF 5A\_672/2018 du 29 octobre 2018 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 2.3 et les références ; TF 5A\_676/2023 précité loc. cit.). 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 5A\_676/2023 et 5A\_421/2018 précités loc. cit. ; TF 5A\_342/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2.1). bb) 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). En particulier, l'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation, soit définitivement, car il s'agit là de questions d'appréciation (ATF 120 III 79 consid. 1 ; TF 5A\_676/2023 précité consid. 3.1.1). Les participants n'ont pas de droit à obtenir une sur-expertise, même dans les cantons qui ont instauré deux autorités de surveillance et même si l'office a effectué lui-même la première estimation (TF 5A\_676/2023 précité loc. cit. ; TF 5A\_421/2018 précité consid. 6.2.1; TF 5A\_672/2018 précité consid. 3.3.3). Ainsi, dans l'hypothèse où c'est l'office lui-même qui procède à la première estimation, les intéressés ont droit à une nouvelle estimation, effectuée par un expert, mais pas ensuite à une troisième estimation (ou deuxième expertise ou sur-expertise) ; dans l'hypothèse où l'office recourt aux services d'un expert pour la première estimation du gage, les intéressés ont droit à une nouvelle estimation effectuée par un expert, soit une seconde expertise, mais pas davantage à une troisième expertise. 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\_676/2023 et 5A\_421/2018 précités loc. cit.). 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\_676/2023 et 5A\_421/2018 précités loc. cit. ; TF 5A\_672/2018 précité consid. 3.1.1 ; TF 5A\_692/2017 du 19 mai 2018 consid. 2.1). b) Les recourants reprochent à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir pas tenu compte de tous les éléments permettant une appréciation précise, complète et sûre de la valeur du gage. Selon eux, la

décision attaquée serait susceptible d'entraîner un grave préjudice financier, tant pour eux que pour le créancier-gagiste. En particulier, ils contestent la valeur du m<sup>2</sup> de terrain retenue par l'expert et font valoir divers arguments pour exposer à quel point la situation de leur bien-fonds est exceptionnelle dans la région lausannoise et comment le prix du m<sup>2</sup> de terrain a plus que doublé durant les dernières décennies (1). Ils contestent aussi le nombre de m<sup>2</sup> habitables retenu par l'expert, qui n'aurait pas pris en compte la surface aménagée de 60 m<sup>2</sup> construite au-dessus des garages, disposant d'une entrée séparée et qui pourrait être louée car aisée à aménager, ou devenir une extension de la villa existante, ou encore un appartement de fonction. Ils contestent enfin la division effectuée par l'expert de la valeur globale de la construction par le nombre de m<sup>2</sup> de surface parcellaire et non par le nombre de m<sup>2</sup> purement habitables, ce qui devrait porter le m<sup>2</sup> habitable à 4'520 fr. le m<sup>2</sup> selon eux (2). Ils contestent ensuite la valeur retenue pour le m<sup>3</sup> en lien avec la qualité de la construction, eu égard aux matériaux de luxe utilisés (parquets, espaces de rangement intégrés, le tout en bois de grande qualité), de la qualité de l'insonorisation, de la protection thermique, des murs antisismiques, des possibilités de parcage couvert et extérieur, de la piscine et enfin du jardin doté d'essences rares. Il en résulterait une valeur au m<sup>3</sup> non inférieure à 1'500 francs (3). Les recourants critiquent également la trop faible importance accordée selon eux par l'expert à l'environnement et à l'absence de nuisances sonores qui en découlerait (absence de trafic de passage, tranquillité, haut de parcelle en zone agricole) (4). Ils reprochent par ailleurs à l'expert de n'avoir pas tenu compte de la rareté du bien sur le marché (5). Enfin, ils reviennent sur les possibilités de construction, qui devraient tenir compte de la valeur utilisable du sous-sol de la villa, de l'appartement de fonction de 60 m<sup>2</sup> déjà mentionné et doté de toutes les commodités pour permettre son occupation immédiate, de la surface des combles, également utilisable, et enfin du coefficient de construction, sous-utilisé en l'état (6). Pour terminer, ils contestent la valeur attribuée par l'expert aux aménagements extérieurs, qui auraient nécessité un investissement de 450'000 fr. déjà en 1992, époque de la construction, vu la pente du terrain, l'arrosage automatique installé, l'aménagement du niveau du terrain et les plantations d'essences rares, ainsi que l'aménagement de la piscine extérieure (7). Ils en déduisent que la valeur globale de leur bien, comparée à une villa voisine dotée de bien moins d'atouts s'étant vendue récemment à 7'700'000 fr., a été gravement sous-évaluée (8). Une nouvelle expertise serait donc nécessaire (9). Les recourants opposent leurs propres critères d'appréciation à ceux retenus par l'expert Piot, dont le rapport a été jugé détaillé, précis et complet par l'autorité inférieure de surveillance, sans toutefois étayer leur appréciation par des références à des éléments de l'instruction qui devraient permettre de contrer l'expert, ni prouver d'une quelconque autre manière les éléments qu'ils mettent en avant. En réalité, nonobstant la maxime d'office applicable, il faut constater que les griefs exposés par les recourants sont insuffisamment étayés pour emporter la conviction, même au degré de la vraisemblance. Il faut surtout relever que les recourants se méprennent sur la fonction de l'estimation et sur la possibilité concrète d'obtenir une estimation plus élevée de leur bien-fonds dans le cadre de la procédure de poursuite en réalisation de gage. Comme cela ressort de la jurisprudence appliquée à bon escient par le premier juge, l'estimation du gage en tant que telle n'a pour but que de fournir un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés, sans laquelle le produit attendu de la réalisation ne serait pas atteint. Son caractère secondaire est souligné par la jurisprudence applicable. L'estimation du gage n'a en particulier pas pour vocation de déterminer la valeur 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. Par ailleurs, la possibilité d'obtenir une sur-expertise est largement limitée dans ce cadre, comme cela ressort également de la jurisprudence appliquée par le premier juge et rappelée ci-dessus. Or, les recourants ont déjà obtenu une deuxième estimation du gage par un expert après avoir remis en cause le rapport d'expertise de Rham SA ; ils ne disposent donc pas d'un droit à obtenir une sur-expertise. Ils ont par ailleurs eu la possibilité de soumettre en substance les mêmes arguments que ceux développés à l'appui du présent recours à l'appui de leur requête de complément d'expertise, sur lesquels l'expert Piot a pris position. Pour contrer cette appréciation de l'expert - qui, contrairement à ce que les recourants soutiennent, a pris en compte les arguments mis en avant par ces derniers mais ne leur a pas forcément accordé le même poids -, les recourants ne peuvent se limiter à faire valoir une nouvelle fois leur appréciation subjective des qualités de leur immeuble, mais doivent étayer leur position, ce qu'ils ne font pas. Comme relevé par le premier juge, le rapport d'expertise Piot apparaît détaillé, précis et complet et rien ne justifie de mettre en œuvre une troisième expertise, a fortiori dans le cadre d'une procédure qui se veut rapide, comme souligné par la jurisprudence topique. On observera encore que contre la désignation de l'expert Piot, les recourants ont sollicité le choix d'un expert spécialisé dans le marché immobilier lausannois, mais n'ont pas fourni le moindre nom d'expert présentant une telle qualification. Cette attitude et la contestation systématique du résultat de l'expertise sans l'étayer davantage laissent à penser que la démarche a essentiellement pour but de retarder l'issue de la procédure de réalisation forcée, ce que veut précisément éviter la jurisprudence. A défaut de démontrer concrètement l'existence de motifs pour lesquels on devrait constater le caractère lacunaire du rapport d'expertise Piot et de son complément, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

III. Les recourants ont sollicité l'assistance judiciaire. a) Le principe de l'octroi ou du refus de l'assistance judiciaire en procédure de plainte LP n'est pas soumis à l'art. 117 CPC (Code de procédure civile ; RS 272) – ce code régissant cependant par analogie les questions de procédure en matière d'assistance judiciaire –, mais à l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101). En vertu de cette disposition, toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit à l'assistance judiciaire gratuite, à moins que sa cause ne paraisse dépourvue de toute chance de succès. Elle a en outre droit à la commission d'office d'un conseil juridique, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert. La procédure de plainte étant gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), seule la question de l'assistance d'un avocat doit être examinée. b) Eu égard au sort du recours ainsi qu'au fait que les recourants ne font que reproduire dans leur mémoire les mêmes arguments que ceux déjà développés devant l'autorité inférieure de surveillance pour obtenir une troisième expertise, sans étayer d'une quelconque autre manière leur position, et cela dans le cadre d'une jurisprudence extrêmement restrictive sur la possibilité d'obtenir une sur-expertise, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit leur être refusé, faute de chance de succès.

IV. La présente décision est rendue sans frais ni dépens (art. 20a ch. 5 LP : art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

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