

VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 17 vom 18. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2024___17

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 17 du 18 juin 2024

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 17 del 18 giugno 2024

Regeste

GAGE IMMOBILIER, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, PROCÉDURE D'ESTIMATION, EXPERTISE | 9 al. 1 ORFI, 9 al. 2 ORFI, 9 ORFI

Erwägungen

E. 1.1

Les décisions qui ne relèvent pas du juge, notamment celles qui sont rendues par les offices des poursuites et faillites et les autorités de surveillance, ne sont pas régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272) mais – comme par le passé – par une procédure administrative spéciale, les cantons demeurant compétents pour la définir et prévoir, le cas échéant, une voie de droit (CPF 31 mai 2024/12 consid. Ia ; CPF 3 novembre 2021/35 consid. Ia), 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).

E. 1.2

Même si le délai pour demander une nouvelle estimation est celui de la plainte (art. 17 al.

E. 1.3

Le recours, déposé dans les dix jours dès réception de la décision entreprise, soit 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). Les déterminations d'Banque E._____ et de l'Office, ainsi que les pièces produites par celui-ci sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP)

E. 2

Les recourants estiment que les deux rapports d'estimation de leur parcelle ne seraient pas concluants et réclament par conséquent une nouvelle estimation, fondée sur les éléments qu'ils apportent et apporteront.

E. 2.1

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_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.1 ; TF 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 ; CPF 20 octobre 2023/30 consid. IIa). En vertu de l'art. 9 al. 2 ORFI, dans le délai de plainte contre la saisie (art. 17, al. 2, LP), 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. Lorsque la nouvelle estimation a été demandée par un créancier, celui-ci ne pourra réclamer au débiteur le remboursement des frais que si l'estimation de l'office a été sensiblement modifiée. Selon la jurisprudence, l'estimation 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). 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_676/2023 du 8 décembre 2023 consid. 3.1.1 ; TF 5A_421/2018 précité loc. cit). 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 loc. cit. ; TF 5A_676/2023 précité consid. 3.1.1 ; TF 5A_421/2018 précité loc. cit.). 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 5A_676/2023 précité consid. 3.1.1 ; CPF 20 octobre 2023/30 consid. IIa). 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 ; TF 5A_676/2023 précité consid. 3.1.1). 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_676/2023 précité consid. 3.1.1 ; 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_676/2023 précité consid. 3.1.1 ; CPF 20 octobre 2023/30 consid. IIa). 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).

E. 2.3.1

En l'occurrence, le deuxième rapport d'expertise, déposé par C. _____ le 29 novembre 2023, concluait à une valeur vénale de 1'380'000 fr. et une valeur de liquidation de 1'035'000 francs. Le premier quant à lui, établi par R. _____ du K. _____ Sàrl le 21 avril 2023, retenait, sur la base d'un examen détaillé et motivé, une valeur vénale de 1'210'000 fr. et une valeur de liquidation de 1'090'000 francs. C'est ce dernier montant que l'autorité précédente a retenu comme montant de l'estimation de la parcelle [...] des recourants. Il ressort de cette expertise notamment que la construction a débuté en 2006, que les travaux ont été effectués par les propriétaires eux-mêmes de sorte qu'on ne sait pas ce que qu'elle vaut et que de nombreux éléments de construction devront être rectifiés et d'autres vérifiés. Elle relève également la vétusté de certains éléments pris en compte et

enfin et surtout que la construction n'est absolument pas terminée (manquent par exemple tant les escaliers intérieurs que le chauffage).

E. 2.3.2

A l'encontre de la valeur probante de cette expertise et de la valeur qui en résulte, les recourants émettent tout d'abord des réflexions générales sur la méthode d'estimation des immeubles, son but, la différence entre valeur vénale et valeur d'estimation, soutiennent qu'il n'y aurait pas de méthode pour ce faire. De tels moyens ne sont pas propres à établir que l'expert, respectivement l'autorité précédente aurait omis dans l'estimation du prix de la parcelle des recourants des circonstances pertinentes et propres à justifier leurs conclusions en complément d'expertise, respectivement en fixation d'une valeur de liquidation plus élevée.

E. 2.3.3

Les recourants comparent leur propriété à celle de leurs voisins qui serait en vente pour un montant de 2'090'000 francs. La parcelle en question apparaît pourvue d'une villa totalement terminée et habitable, ce qui n'est aucunement le cas de celle des recourants, ceux-ci ne démontrant pas le contraire. On ignore en outre si cette construction a été faite par des non professionnels également. La situation n'est absolument pas comparable et ne saurait laisser penser que les premiers juges se seraient fondés pour ce motif sur des éléments non concluants.

E. 2.3.4

Les recourants invoquent que leur construction serait soignée et techniquement sophistiquée, ou encore que la conception de leur villa serait très particulière et inclurait notamment une toiture active et chauffante connectée à des capteurs géothermique ou encore une enveloppe thermique sur-isolée couplée à des triples vitrages. Malgré le fait qu'ils auraient pu produire en instance de recours des pièces nouvelles (art. 28 al. 4 LVLP), ils n'établissent aucunement de tels faits, ne se référant à aucune pièce précise, le rapport d'expertise sur lequel s'est fondée l'autorité précédente indiquant lui, précisément que de nombreux éléments ne sont pas terminés, que de nombreux autres éléments devront être repris et qu'enfin la qualité d'exécution de nombreux autres éléments devra être vérifiée. Quant au jardin, l'experte relève également qu'il consiste principalement en un chantier et que de nombreuses constructions projetées ne sont pas exécutées. Les recourants, qui le contestent, ne démontrent toutefois pas le contraire et ainsi l'omission des éléments qu'ils allèguent. Or l'expertise ne saurait se fonder sur ce que les recourants auraient voulu exécuter ou voudraient réaliser. Elle doit se fonder sur ce qui existe actuellement. On ne saurait dans ces conditions reprocher à l'expert, suivi par l'autorité précédente, de n'avoir pas tenu compte de tels éléments.

E. 2.3.5

Les recourants reprochent à l'expert, suivi par le premier juge, d'avoir retenu un prix de 1'090'000 fr. qui équivaldrait à un prix du terrain au mètre carré de 1'258 francs. Un minimum de 1'500 fr. le mètre carré devrait être pris en considération. Ici encore les recourants ne peuvent être suivis. L'expertise retient en effet pour le terrain un montant de 1'200 fr. le mètre carré « vu ses caractéristiques » soit notamment le fait qu'il ne s'agit pas d'un terrain nu, mais d'un terrain sur lequel une villa est en construction depuis 2006 et à de multiples égards inachevée, à l'instar des aménagements extérieurs. L'argumentation des recourants ne démontre ainsi pas que l'expert aurait omis des circonstances importantes

justifiant d'autres valeurs. Les autres biens que les recourants listent ne permettent pas d'établir ni qu'ils seraient comparables à leur terrain, ni que des éléments auraient été omis par l'experte dans l'évaluation de celui-ci.

E. 2.3.6

Les recourants invoquent encore qu'une évaluation sur une plateforme en ligne démontrerait à quel point les expertises réalisées seraient totalement hors de proportion. Cette évaluation a été faite par les recourants sans qu'on connaisse exactement les données fournies à ces fins. On doit toutefois relever que ceux indiqués, notamment l'existence d'une maison individuelle, sous-entendu terminée et légalement habitable, ou la présence de deux parking intérieurs, ne sont clairement pas conformes à la réalité du bien des recourants.

E. 2.3.7

Les recourants reprochent à l'autorité précédente d'avoir suivi les experts qui estimaient que les travaux restant s'élevaient, pour l'expertise R. _____, à 750'000 francs. Ce faisant, ils ne font que critiquer l'expertise, omettant que celle-ci précise les points qui devront être terminés, repris, vérifiés, réduisant d'autant la valeur qui pouvait être donnée à la parcelle, sans étayer aucunement leur critique tendant à ne retenir qu'un montant de 300'000 fr., pas plus établi.

E. 2.3.8

Au vu de ce qui précède, on ne saurait considérer que des éléments établis et pertinents pour l'estimation de la parcelle des recourants n'auraient pas été pris en compte. Leur recours, fondé sur une telle prémisse, ne peut partant qu'être rejeté en ce qu'il tend à contester la valeur de liquidation retenue par le premier juge ou à demander à pouvoir faire réévaluer celle-ci.

E. 3

Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendu, au motif que l'autorité de surveillance inférieure aurait rejeté les critiques formulées par eux en audience sans le motiver. Faute d'alléguer et de prouver avoir soulevé une critique précise et pertinente, on ne voit pas qu'on puisse admettre de la part de l'autorité précédente une violation de leur droit d'être entendu dans le fait de ne pas l'avoir traitée.

E. 4

Les recourants critiquent les « conditions régissant l'exécution forcée de notre bien », soit en réalité la manière dont l'Office aurait calculé les intérêts. Une telle critique sort clairement de l'objet du litige, qui est l'estimation de l'immeuble remis en gage, et est partant irrecevable. Il en va de même du fait que certaines poursuites, si on comprend bien les recourants, auraient été radiées ou, encore, du « montant à recouvrer ». Les conclusions 3, 6 et 7 sont à cet égard irrecevables.

E. 5

En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision attaquée confirmée. 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.