

# VD\_GERICHTE FA07.009015 vom 26. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_FA07.009015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_FA07.009015)

FR: VD\_GERICHTE FA07.009015 du 26 juin 2009

IT: VD\_GERICHTE FA07.009015 del 26 giugno 2009

## Erwägungen

### E. 1

Le recours déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris, en temps utile, comporte l'énoncé des moyens invoqués. Il est ainsi recevable à la forme (art. 18 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1). L'écriture et les pièces déposées par le recourant le 9 mars 2009, dans le délai fixé à l'office et à l'intimée pour se déterminer, mais postérieurement à l'échéance du délai pour recourir, sont irrecevables. En effet, dans la procédure de plainte, applicable aux demandes de nouvelles estimations (art. 9 al. 2 ORFI, Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42), les moyens doivent être articulés en une seule fois, par acte déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris (ATF 126 III 30). En revanche, les déterminations et les pièces produites par les parties intimées, déposées dans le délai imparti, sont recevables (art. 31 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05).

### E. 2

a) En vertu de l'art. 97 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 155 LP, l'office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP). Aux termes de l'art. 9 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. Selon l'alinéa 2, dans le délai de plainte contre la saisie, 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

- 9 - soit faite par des experts. Il s'agit là d'un droit inconditionnel (TF 7B.163/2005, du 19 décembre 2005, c. 1). Dans la procédure usuelle, l'autorité inférieure de surveillance, qui ne peut se contenter de contrôler l'estimation de l'office ou de l'expert (JT 1986 II 143), ordonne l'expertise puis, à réception du rapport, entend les parties et arrête elle-même la valeur d'estimation du gage (CPF, plainte 5 février 2004/12). L'autorité cantonale de surveillance statue en dernier ressort sur les contestations relatives au montant de l'estimation (art. 9 al. 2 i.f. ORFI). Il s'agit d'une question d'appréciation (JT 1974 II 120). Dans la poursuite en réalisation du 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 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 1er mars

2006; ATF 129 III 595, c. 3.1, JT 2004 II 96; ATF 101 III 32, JT 1977 II 5, c. 1). Il n'existe aucun droit à une troisième expertise, quand bien même le canton posséderait deux autorités de surveillance en matière de poursuites et faillites; il s'agit en effet d'éviter que la procédure de réalisation forcée soit indûment traînée en longueur par des requêtes réitérées de nouvelle estimation (ATF 120 III 135, JT 1997 II 37). En présence de deux estimations différentes, le juge doit indiquer les motifs qui le conduisent à s'écarter d'une expertise pour en retenir une autre (Gilliéron, op. cit., n. 181 ad art. 140 LP). Il est également concevable de faire une moyenne entre les deux expertises s'il n'y a pas de motif objectif de préférer l'une à l'autre estimation (ATF 120 III 79, spéc. pp. 80 et 81, JT 1996 II 199).

- 10 - b) En l'espèce, les deux expertises parviennent à des résultats sensiblement différents dans l'estimation de la valeur vénale de la parcelle en cause, soit 290'000 fr. pour la première et de 350'000 à 400'000 fr. pour la seconde. Les experts ont tous deux procédé à une étude détaillée de l'immeuble et ont constaté que celui-ci était vétuste mais que le logement intérieur avait été entièrement rénové. Le second expert a estimé qu'il convenait de prendre en considération l'indemnisation des travaux entrepris par les locataires, mais cet élément, comme l'a relevé l'autorité inférieure de surveillance, n'explique pas la différence dans l'estimation finale de la valeur de l'immeuble dans les deux rapports, puisqu'au contraire il conduit le second expert à retenir, pour ce motif, une valeur du gage inférieure à celle qu'il avait calculée préalablement. En réalité, la différence dans les résultats des expertises provient essentiellement des bases de calculs utilisées. La première expertise se fonde pour la partie construite sur une valeur de 400 fr./m<sup>3</sup>, réduite encore de 30 % en raison de la vétusté de l'immeuble, tandis que la seconde fait état d'une valeur de 650 fr./m<sup>3</sup> pour la construction principale. Il en va de même de l'estimation du rendement de l'immeuble. Si les deux experts admettent que l'on ne peut se fonder sur le loyer fixé dans le bail, dès lors qu'il a été convenu en raison de circonstances particulières, le premier estime que le loyer théorique se situerait à 1'350 fr. par mois, tandis que le second l'évalue à 2'275 francs. Dans ces conditions et compte tenu du fait que les experts sont tous deux des professionnels de la branche, dont le rayon d'activité se situe dans la région concernée, c'est avec raison que le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas de motif objectif à choisir une expertise plutôt que l'autre. La méthode utilisée par le premier juge consistant à opérer une moyenne entre les deux expertises apparaît ainsi pleinement justifiée. C'est aussi avec raison que la décision entreprise a retenu, pour effectuer cette moyenne, un chiffre intermédiaire dans la fourchette proposée par le second expert. En effet, comme le relève ce dernier, il subsiste des

- 11 - incertitudes quant au prix des travaux entrepris par les locataires et quant à la volonté des parties de procéder au remboursement de ces travaux. Une moyenne entre les deux valeurs proposées par le second expert se justifie donc également. Le calcul et l'estimation du premier juge ne sont ainsi pas critiquables.

### **E. 3**

En définitive, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 1er al. 2 OELP, Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.35).

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