

# VD\_GERICHTE FA18.036813 vom 30. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_FA18.036813](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_FA18.036813)

FR: VD\_GERICHTE FA18.036813 du 30 décembre 2019

IT: VD\_GERICHTE FA18.036813 del 30 dicembre 2019

## Erwägungen

### E. 1

O.\_\_\_\_\_ est propriétaire des parts de PPE [...] et [...] de la Commune de [...]. Ces parts ont été saisies par l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'Office) dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier exercée par Q.\_\_\_\_\_ SA et d'une poursuite ordinaire exercée par H.\_\_\_\_\_. Le 14 août 2018, l'Office a adressé au conseil d'O.\_\_\_\_\_ notamment un procès-verbal d'estimation de gage faisant suite à une réquisition de vente du 4 octobre 2017, arrêtant la valeur des deux parts de PPE susmentionnées à 3'740'000 fr. sur la base d'un rapport d'expertise du 20 juillet 2018 rédigé par N.\_\_\_\_\_ de Bureau M.\_\_\_\_\_.

### E. 2

a) Par acte du 27 août 2018, O.\_\_\_\_\_, par son conseil, a requis du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte une nouvelle estimation par un expert désigné à dire de justice des parts de PPE susmentionnées. b) Par courrier recommandé du 30 octobre 2018, la présidente a informé le conseil d'O.\_\_\_\_\_ que V.\_\_\_\_\_, de Bureau B.\_\_\_\_\_ avait accepté la mission de nouvelle estimation du gage immobilier, l'a avisé qu'à défaut d'objection de sa part dans un délai échéant le 19 novembre 2018, l'expert serait mis en œuvre et lui a imparti un délai échéant le 19 novembre 2018 pour effectuer une avance de frais de 4'100 fr., faute de quoi la requête de nouvelle estimation serait écartée. Par courrier du 19 novembre 2018, le conseil d'O.\_\_\_\_\_ a sollicité une prolongation au 3 décembre 2018 des délais impartis dans le courrier du 30 octobre 2018 susmentionné pour le motif que son client était à l'étranger jusqu'au 3 décembre 2018 et ne pouvait s'acquitter de

- 3 - l'avance de frais avant cette date. Par décision du 20 novembre 2018 la présidente a accordé la prolongation requise. Par courrier du 3 décembre 2018, le conseil d'O.\_\_\_\_\_ a sollicité une deuxième prolongation au 14 décembre 2018 des délais impartis le 30 octobre 2018, pour le motif que son client n'était pas encore de retour de voyage. Par décision du 4 décembre 2018, la présidente a accordé la prolongation requise. Par courrier du 14 décembre 2018, le conseil d'O.\_\_\_\_\_ a sollicité une troisième prolongation au 3 janvier 2019 des délais impartis le 30 octobre 2018, pour le motif que son client ne serait de retour de voyage que le 3 janvier 2019. Par décision du 4 décembre 2018, la présidente a accordé la prolongation requise, étant précisé qu'il s'agissait d'une ultime prolongation. Par courrier du 4 janvier 2019, le conseil d'O.\_\_\_\_\_ a indiqué que son client n'avait pas d'objection à formuler à la désignation de V.\_\_\_\_\_ comme expert. c) Par courrier du 14 janvier 2019, la présidente a avisé V.\_\_\_\_\_ que l'avance de frais requise avait été versée, qu'il pouvait commencer ses travaux, l'a invité à prendre contact avec l'Office et à lui faire parvenir son rapport dans un délai échéant le 30 avril 2019. Par courrier du 30 avril 2019, l'expert a sollicité une prolongation à fin juin 2019 du délai imparti le 14 janvier 2019 en faisant valoir qu'il n'avait pu visiter les lieux, malgré de multiples interventions auprès

d'O. \_\_\_\_\_, et qu'il avait connaissance d'indices permettant de penser qu'O. \_\_\_\_\_ était en voie de trouver une solution avec ses créanciers. Par décision du 2 mai 2019, la présidente a prolongé ce délai au 1er juillet 2019. Par courrier du 28 juin 2019, l'expert a sollicité une nouvelle prolongation à fin août 2019 du délai imparti le 14 janvier 2019 en faisant

- 4 - valoir qu'il n'avait pas pu visiter les locaux en cause et qu'il était effectivement probable qu'une solution soit trouvée, élément ressortant d'un courriel annexé du conseil d'H. \_\_\_\_\_, que lui avait transmis O. \_\_\_\_\_ le 27 juin 2019, confirmé par un téléphone avec ledit conseil. Par décision du 1er juillet 2019, la présidente a prolongé ce délai au 30 août 2019. Par courrier du 4 juillet 2019, Q. \_\_\_\_\_ SA a demandé à la présidente de lui communiquer les raisons de cette deuxième prolongation et a déclaré s'opposer à toute nouvelle prolongation. Par courrier du 5 juillet 2019, la présidente a communiqué à Q. \_\_\_\_\_ SA une copie du courrier de l'expert du 18 juin 2019 et a avisé les parties qu'une nouvelle prolongation de délai ne serait pas accordée. Par courrier du 29 août 2019, l'expert a avisé la présidente qu'il n'avait toujours pas pu visiter les locaux en cause et qu'il avait reçu un courrier que lui avait adressé le conseil d'O. \_\_\_\_\_ le 27 août 2019 l'informant que son client serait en mesure de rembourser ses dettes avant le 30 septembre 2019 et sollicitant qu'il requière un report de l'expertise au 31 octobre 2019. L'expert demandait en conséquence une prolongation du délai pour déposer son expertise au 31 octobre 2019. Par lettre du 30 août 2019, la présidente a avisé le conseil d'O. \_\_\_\_\_ que, vu le manque de collaboration de ce dernier à la mise en œuvre de l'expertise, elle envisageait de considérer que la requête en seconde expertise était retirée, et lui a imparti un délai échéant le 12 septembre 2019 pour se déterminer. Dans ses déterminations du 12 septembre 2019, le conseil d'O. \_\_\_\_\_ a informé la présidente que son client était en déplacement, qu'il serait de retour en Suisse au début de mois d'octobre 2019 et qu'il se tenait à disposition de l'expert pour un rendez-vous, de sorte que la requête de seconde expertise n'était pas retirée.

- 5 -

### **E. 3**

Par décision du 19 septembre 2019, notifiée au conseil d'O. \_\_\_\_\_ le 23 septembre 2019, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a révoqué sa décision tendant à la mise en œuvre d'une seconde expertise et relevé l'expert V. \_\_\_\_\_ de sa mission. En substance, elle a constaté que la requête de seconde expertise avait été déposée le 27 août 2018, que l'expert avait été interpellé le 25 septembre 2018, que trois prolongations avaient été accordées avant que l'avance des frais d'expertise ne soit effectuée le 3 janvier 2019, que l'expert avait été mis en œuvre le 14 janvier 2019 et qu'il n'avait, au jour de la décision, toujours pas pu procéder à la visite des lieux. Elle a considéré que la possibilité de demander une seconde expertise prévue par l'art. 9 al. 2 ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) ne saurait être utilisée à des fins dilatoires, et que tel était manifestement le cas.

### **E. 4**

Par acte du 30 septembre 2019, O. \_\_\_\_\_, par son conseil, a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'une nouvelle estimation de la valeur de liquidation des parcelles en cause par V. \_\_\_\_\_ est ordonnée et, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au

premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dans ses déterminations du 21 octobre 2019, l'Office a conclu au rejet du recours. Il a produit les pièces suivantes : - une copie d'un avis de réception de la réquisition de vente des biens compris dans la poursuite n° 8'163'413 reçue le 4 octobre 2017 de Q. \_\_\_\_\_ SA, adressée le même jour par l'Office au recourant ; - une copie d'un courrier recommandé adressé le 27 novembre 2017 par l'Office au recourant, dans le cadre des poursuites nos 7'909'148 et 7'909'142, constatant que le recourant n'avait pas donné suite à ses avis de saisie, malgré un téléphone du 11 courant, l'avisant que sur la base des

- 6 - éléments en sa possession, la saisie était effectuée le même jour sur ses lots de PPE à [...], lui demandant de communiquer le nom et l'adresse du créancier porteur du titre hypothécaire grevant les immeubles en quatrième rang, précisant que l'expertise des lots serait fixée à courte échéance dans le cadre de la réquisition de vente de Q. \_\_\_\_\_ SA et le priant de prendre ses dispositions pour convenir d'une date pour effectuer cette opération ; - une copie d'un courriel adressé le 1er décembre 2017 par le recourant à l'Office, exposant qu'il avait eu raison dans son analyse des poursuites, qu'il qualifiait de farfelues et d'infondées, inscrites par des créanciers qu'il qualifiait de « bidon », indiquant que la poursuite de Q. \_\_\_\_\_ SA serait levée très rapidement, dès lors qu'il avait obtenu son refinancement, qu'il avait rencontré le conseil d'H. \_\_\_\_\_, qu'il le rencontrerait à nouveau dès son retour de congé afin d'en terminer avec cette poursuite et que la procédure pénale relative à un autre créancier poursuivant suivait son cours ; - une copie d'un courriel de l'Office au recourant du 24 janvier 2018, l'avisant que la poursuite de Q. \_\_\_\_\_ SA n'ayant pas été retirée, il devait donc être donné suite à la réquisition de vente de celle-ci, qu'un courrier indiquant la date et l'heure de la visite de l'Office à [...] aux fins de l'expertise des deux lots de PPE, lui parviendrait, de même qu'aux occupants des lots, à courte échéance, et qu'une nouvelle saisie avait été enregistrée ; - une copie du courriel de réponse du recourant du même jour, indiquant que son conseil, qu'il avait rencontré la veille, devait entrer en négociations avec Q. \_\_\_\_\_ SA, qu'il prendrait contact avec l'Office après le 15 février 2018, n'étant pas à [...] de même que D. \_\_\_\_\_ et un autre tiers, soutenant qu'une autre saisie requise par un tiers était totalement fantaisiste, que le problème de cette saisie serait réglée par son avocat à son retour, et informant l'Office qu'il avait quitté la Suisse depuis le 9 octobre 2017 et demandant à ce que son courrier lui soit envoyé à sa nouvelle adresse à [...] (France), [...]

- 7 - - une copie d'un courriel adressé le 9 mars 2018 par le conseil du recourant à l'Office, l'informant que son client s'était engagé auprès de Q. \_\_\_\_\_ SA à lui rembourser le prêt et les intérêts, de sorte qu'une visite à [...] n'avait plus lieu d'être ; - une copie de la réponse de l'Office du 9 mars 2018 indiquant qu'il était tenu de poursuivre ses opérations dès lors que Q. \_\_\_\_\_ SA avait déposé une réquisition de vente, a rappelé la teneur des dispositions légales en la matière et a informé le conseil du recourant qu'il admettait de patienter un peu, mais pas au-delà des fêtes de Pâques, et que l'expertise serait fixée après cette date ; - une copie d'un courrier adressé le 26 avril 2018 par l'Office au recourant l'avisant qu'il serait procédé à l'expertise des lots de PPE en cause le 30 mai 2018 dès 14 heures, l'invitant à être présent ou à se faire représenter, et l'informant que la date de l'expertise ne pouvait être déplacée, les cinq occupants connus desdits lots, dont D. \_\_\_\_\_ étant informés de la date de l'expertise ; - une copie d'un courriel du recourant adressé le 26 avril 2018 en réponse à un courriel de l'Office contenant le courrier du 26 avril 2018 susmentionné, informant l'Office que la visite ne pourrait avoir lieu le 30 mai

2018, dès lors qu'il n'avait reçu aucun courrier et n'avait pu en conséquence s'organiser, qu'il n'y avait personne à cette date à [...] le 1er mai étant férié et les occupants étant en vacances en France à cette date et que personne ne reviendrait avant le 10 mai. Il invitait l'Office à s'organiser en conséquence ; - une copie d'un courriel de l'Office au recourant du 26 avril 2018 l'informant que la date de l'expertise était fixée au 30 mai et non au 30 avril 2018 et qu'il aurait ainsi le temps de s'organiser ; - une copie de la réponse du recourant du 26 avril 2018, indiquant qu'il n'y aurait en aucun cas une visite le 30 mai 2018, dès lors que Q.\_\_\_\_\_ SA

- 8 - et H.\_\_\_\_\_ seraient remboursés et qu'une action pénale pour escroquerie contre un troisième créancier était en cours. Il indiquait qu'il ne laisserait personne pénétrer à [...], ni de gré ni de force ; - une copie de trois courriels adressés le 3 mai 2018 par D.\_\_\_\_\_ à l'Office, répondant au courrier de celui-ci du 26 avril 2018, confirmant qu'elle serait absente le 30 mai 2018 à la suite d'une réservation de vacances de longue date, qu'elle serait de retour le 10 septembre, date corrigée au 10 juin dans le troisième courriel, et que les autres occupants des lots de PPE étaient à cette date à l'étranger ; - une copie d'un courriel de l'Office à D.\_\_\_\_\_ du 4 mai 2018 l'informant que l'expertise était repoussée au 13 juin 2018 à 14 heures et du courriel de D.\_\_\_\_\_ du même jour confirmant sa présence à cette date ; - une copie d'un courriel de l'Office à D.\_\_\_\_\_ du 13 juin 2018, faisant référence à un entretien téléphonique du même jour au cours duquel cette dernière avait indiqué que le recourant lui avait expliqué que le dossier était réglé et qu'en raison d'un souci de santé elle serait absente à [...] l'après-midi, l'informant qu'au jour du courriel, l'annulation ou le paiement de la poursuite n'étaient pas intervenus, de sorte que l'expertise immobilière devait être effectuée, l'avisant que l'expertise était refixée au 20 juin 2018 à 14 heures et l'invitant à lui confirmer sa présence à cette date et à informer les autres occupants des lots de PPE en cause qui n'étaient pas régulièrement à [...]; - une copie d'un échange de courriels entre l'Office et D.\_\_\_\_\_ des 18 et 19 juin 2018, dans lequel l'Office repousse la date de l'expertise en cause au 27 juin 2018 à 14 heures et D.\_\_\_\_\_ confirme sa présence à cette date ; - une copie d'échanges de courriels des 15 et 16 mai 2019 entre l'Office d'une part, et le recourant et son conseil, d'autre part, relatifs à d'autres poursuites, dans lequel le conseil du recourant informe le 15 mai 2019 l'Office que ni le recourant ni D.\_\_\_\_\_ ne serait présent le lendemain au

- 9 - domicile, étant à l'étranger, et demandant le report du rendez-vous à fin juin. L'Office a répondu le 16 mai 2019 que les saisies avaient déjà été reportées à plusieurs reprises et avisait le conseil du recourant qu'il se déplacerait dans les locaux de [...] l'après-midi pour les procédures de saisie en cours et qu'en cas d'absence des intéressés il prendrait les mesures adéquates afin que la saisie puisse être effectuée. Le même jour, le recourant a répondu qu'il n'habitait plus en Suisse depuis de nombreux mois et ne pouvait être présent à la convenance de l'Office, que les locaux de [...] étaient loués à des tiers et déconseillant à l'Office de pénétrer de force dans la propriété, sous menace d'une plainte pénale pour violation de domicile. L'Office lui a répondu le même jour que selon le Registre cantonal des personnes, il était toujours inscrit comme ayant pour adresse les locaux de [...], qu'au vu de son attitude qui constituait une obstruction à la saisie, il l'avisait qu'il n'aurait pas d'autre choix que de faire appel à la force publique pour ouvrir les locaux, s'il persistait dans cette attitude. L'Office proposait en outre au recourant de lui indiquer par retour de courriel à quelle date avant le 10 juin 2019 il pourrait être présent pour l'exécution des saisies, étant précisé qu'il pourrait se faire représenter, et lui a donné connaissance des art.

89 et 91 LP et 323 ch. 1 CP. Le recourant a répondu le 16 mai 2019 en qualifiant l'analyse de l'Office d'arbitraire. Il a notamment indiqué qu'il n'avait pas reçu de permis de séjour de l'Office de la population, que trois personnes occupaient les locaux de [...], que rien ne permettait en conséquence à l'Office de pénétrer dans ces locaux et que toute intrusion ferait l'objet d'une plainte pour violation de domicile. Ce dernier courriel comporte une mention manuscrite du 20 mai 2019 relatant un entretien téléphonique entre l'Office et le recourant, dont il ressort que celui-ci a annoncé qu'il passerait à l'Office le 17 juin 2019 pour payer les poursuites annexées, refusant cependant de payer les poursuites du Service juridique ; - un extrait 8a LP du registre des poursuites établi le 18 octobre 2019 par l'Office, dont il ressort que le recourant fait l'objet de dix-sept poursuites pour un montant total de 6'071'338 fr. 50, dont six au stade de la réquisition de vente, huit au stade de la saisie, deux au stade de l'opposition et une éteinte.

- 10 - Dans ses déterminations du 24 octobre 2019, H. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Les déterminations de l'Office et d'H. \_\_\_\_\_ ont été transmises au recourant par courrier du 4 novembre 2019. En droit : I. a) Même si le délai pour demander une nouvelle estimation est celui de la plainte (art. 17 al. 2 LP [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dette et la faillite ; RS 281.1]), 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; TF 5A\_421/2018 du 13 novembre 2018 consid 5.2.2 ; Zopfi, in Commentaire ORFI, n. 9 ad art. 9 ORFI). 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 vaudoise du 18 mai 1955 d'application de la LP ; BLV 280.05) (CPF 28 décembre 2016/42 ; CPF 18 mars 2013/10 ; CPF 11 décembre 2012/52; CPF 5 août 2010/20; CPF 26 juin 2009/25). En effet, 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). Pour les décisions en matière d'estimation, la cour de céans a considéré que, vu leur caractère de procédure administrative différent de la plainte, ces décisions ne pouvaient faire l'objet du recours prévu par les art. 18 al. 1 LP et 28 LVLP et a relevé que la procédure de l'art. 9 al. 2 ORFI n'était réglée par aucune disposition de la LVLP. Envisageant une application par

- 11 - analogie des dispositions de la LVLP, elle a ainsi examiné un recours contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance constatant que l'avance de frais requise pour la nouvelle expertise du gage n'avait pas été effectuée, relevant l'expert de sa mission et rayant la cause du rôle (CPF 11 octobre 2013/32). Dans un autre cas, elle a laissé ouverte la question de la recevabilité d'un recours contre le montant de l'avance de frais requise pour effectuer une nouvelle expertise (CPF 14 septembre 2015/30). En l'espèce, l'ouverture d'une voie de droit contre une décision révoquant la mise en œuvre d'une seconde expertise selon l'art. 9 al. 2 ORFI par application analogique des dispositions de la LVLP peut demeurer indécise, dès lors que, comme on le verra, le recours doit être rejeté. b) Interjeté dans le délai de dix jours de l'art. 28 al. 1 LVLP appliqué par analogie, le recours a été déposé en temps utile. Il a été motivé conformément aux exigences de l'art. 28 al. 3 LVLP appliqué par analogie. Les déterminations de l'Office et d'H. \_\_\_\_\_ sont recevables, de même que les pièces produites par l'Office (art. 31 al. 1 LVLP appliqué par analogie). II. a) Invoquant une « constatation manifestement inexacte des faits », le recourant reproche

d'abord à l'autorité inférieure d'avoir retenu, dans sa décision, comme indice de sa volonté dilatoire, les prolongations de délai qu'il a requises et obtenues pour effectuer l'avance de frais d'estimation. Il serait logique qu'un débiteur poursuivi éprouve des difficultés à payer une avance de frais. b) Selon l'art. 20a al. 2 ch. 3 LP, applicable par analogie à la procédure de recours à titre de droit cantonal par renvoi des art. 23 al. 2 et 33 LVLP, l'autorité de surveillance apprécie librement les preuves. Si elle constate les faits d'office, elle peut demander aux parties de

- 12 - collaborer et peut déclarer irrecevables leurs conclusions lorsque les parties refusent de prêter le concours nécessaire que l'on peut attendre d'elle (art. 20a al. 2 ch. 2 LP). c) Le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101]). Ils s'appliquent aussi en procédure civile (ATF 132 I 249 consid. 5 ; ATF 128 III 201 consid. 1c ; ATF 123 III 220 consid. 4d ; TF 4A\_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1). Le principe de la bonne foi est désormais codifié pour la procédure civile à l'art. 52 CPC. Il s'adresse à tous les participants au procès, parties et juge. Il leur impose d'agir de bonne foi et, partant, de ne pas commettre d'abus de droit (ATF 132 I 249, *ibidem*). Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 132 I 249 précité ; ATF 126 I 165 consid. 3b ; TF 4A\_485/2012 consid. 7.1). En procédure civile, le Tribunal fédéral a jugé que les procédés purement dilatoires ne sont pas protégés par la loi, le devoir de ne pas utiliser de tels procédés découlant du devoir général d'agir de bonne foi (ATF 132 I 249 précité ; ATF 120 III 94 consid. 2c ; TF 4A\_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 7.2 ; TF 5A\_205/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.3, Bohnet, in Bohnet et alii, *Commentaire romand, Code de procédure civile*, 2e éd., n. 8 ad art. 52 CPC). d) En l'espèce, la décision entreprise rappelle divers événements de la procédure de seconde estimation, et notamment les requêtes de prolongation de délai pour effectuer l'avance des frais de seconde expertise. Elle ne dit pas clairement qu'il s'agirait là d'un indice que la requête de seconde estimation était dilatoire, mais il est vrai qu'elle en donne l'impression, car, mis à part le fait que l'expert pressenti avait été interpellé le 25 septembre 2018 et que trois prolongations de délai ont été requises avant que l'avance de frais soit finalement effectuée le 3 janvier 2019, la décision indique uniquement que l'expert a été mis en

- 13 - œuvre le 14 janvier 2019 et n'avait toujours pas pu, le 19 septembre 2019, accéder à l'immeuble à estimer. Il est vrai que le juge qui estime qu'une requête de prolongation de délai est dilatoire peut la rejeter. Le caractère dilatoire d'une attitude apparaît cependant précisément avec le temps écoulé et la multiplication des requêtes de toutes sortes faisant durer la procédure sans raison sérieuse. Avec le recul, il n'est pas impossible de considérer que ces requêtes de prolongation de délai en étaient déjà des indices. Le fait que le recourant soit assisté d'un avocat pour le paiement des honoraires duquel il n'a pas requis l'assistance judiciaire démontre par exemple qu'il est capable de mobiliser des ressources financières. Le fait qu'il se prétende courtier bancaire et qu'il allègue effectuer de très nombreux voyages à l'étranger est également un autre exemple. Enfin, il convient de relever que les prolongations de délai n'ont pas été requises au motif que le recourant n'était pas en mesure de s'acquitter de l'avance de frais, mais parce que celui-ci était prétendument à l'étranger ou en voyage. Or, à l'appui desdites demandes de prolongation, le conseil du recourant n'a joint aucune preuve destinée à les étayer. Du reste, en deuxième instance, il ne

fournit pas non plus le moindre début de preuve à cet égard. Dans ces conditions, il n'y a pas de constatation manifestement inexacte des faits à retenir que ces demandes de prolongation constituaient un indice du fait que la requête de deuxième expertise avait un caractère dilatoire. III. Sans invoquer une violation du droit d'être entendu pour cause de défaut de motivation, le recourant relève que la décision entreprise, « mis à part citer la chronologie des faits », n'indique pas en quoi son comportement serait dilatoire.

- 14 - Cet argument est mal fondé. L'autorité inférieure de surveillance a estimé qu'outre les prolongations de délai requises pour se déterminer sur le choix de l'expert et faire l'avance de frais de la seconde expertise, il y avait comportement dilatoire du poursuivi parce que l'expert mis en œuvre en janvier 2019 n'avait toujours pas pu accéder aux locaux en septembre 2019. Cela étant, il est vrai que la décision n'indique pas précisément pour quels motifs l'expert mis en œuvre en janvier n'avait toujours pas pu, en septembre, accéder aux locaux. La cours de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait (cf. consid. IIb) et en droit (Gilliéron, Poursuite pour dettes faillites et Concordat, 5e éd., n° 220b, p. 54), elle peut dès lors déterminer les faits sur la base de ce qui figure au dossier, éléments réputés connus des parties. IV. Sur le fond, le recourant fait valoir que seuls huit mois séparent la mise en œuvre de l'expert et la décision attaquée, que durant ce laps de temps il a été contraint de voyager pour sa profession de courtier bancaire et qu'il était trop rarement et brièvement à son domicile pour y organiser une visite pour l'expert. Cette information aurait été connue de l'expert et de l'autorité inférieure de surveillance. Le recourant reproche à cette dernière d'avoir annulé la procédure de seconde estimation sans même laisser l'expert tenter de fixer un rendez-vous alors qu'interpellé, il venait de lui dire qu'il serait en Suisse début octobre et se tenait à sa disposition. L'Office relève que l'estimation n'a qu'une valeur indicative ; qu'elle ne saurait nécessiter un délai déraisonnable pour le poursuivant ; que des requêtes répétées de nouvelles estimations ne sauraient faire traîner indûment en longueur la procédure de réalisation forcée ; qu'en l'espèce, lors de la première estimation, l'amie du poursuivi, domiciliée sur place, était présente ; qu'elle aurait donc pu également participer à la deuxième estimation ; que la première estimation avait déjà été repoussée à de nombreuses reprises ; que le poursuivi avait proposé des reports à l'expert pressenti pour la deuxième estimation en invoquant la possibilité pour lui de rembourser ses dettes ; qu'il faisait l'objet d'autres procédés juridiques auxquels il faisait obstruction.

- 15 - L'intimé H. \_\_\_\_\_ fait en substance valoir les mêmes éléments. a) Dans la poursuite en réalisation de gage, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur, l'office demande un extrait du registre foncier relativement à l'immeuble à réaliser et il ordonne l'estimation de celui-ci (art. 99 al. 1 et 9 al. 1 ORFI ; ATF 133 III 537 c. 4.1). Si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente (art. 20 ORFI), l'office la communique au créancier qui requiert la vente, ainsi qu'au débiteur et au tiers propriétaire, en y joignant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts (art. 99 al. 2 et 9 al. 2 ORFI). Le droit d'exiger une nouvelle estimation par un expert est soumis à la fourniture préalable d'une avance de frais (art. 9 al. 2 ORFI) ; en revanche, il peut être exercé sans présenter de motivation particulière et sa mise en œuvre ne peut pas être refusée au motif que l'autorité de surveillance se livrerait à un contrôle de l'estimation de l'office (TF 5A\_421/2018 précité, consid. 5.2.1 ; TF 5A\_672/2018 du 29 octobre 2018 consid. 3.1.1). Ainsi, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté d'en requérir une nouvelle dans

le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI) ; il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou pour des motifs tenant à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI; TF 5A\_672/2018 précité consid. 3.1.2; TF 5A\_854/2010 du 3 mai 2011 consid. 3.2). Si l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme dans la poursuite par voie de saisie, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI. S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, il n'existe pas, à la différence de la

- 16 - poursuite par voie de saisie, un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (ATF 113 III 5 consid. 5b non publié ; TF 5A\_421/2018 précité ; TF 5A\_45/2015 du 20 avril 2015 consid. 3.1.2). En effet, dans la poursuite en réalisation de 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 toutefois 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 consid. 1; ATF 129 III 595 consid. 3.1, JdT 2004 II 96). b) En l'espèce, selon le procès-verbal des opérations, l'expert mis en œuvre a demandé plusieurs fois des prolongations de délai pour déposer son rapport, expliquant n'avoir pu accéder aux locaux. Par deux fois, il ressort de ce procès-verbal que les demandes de report de la visite étaient justifiées par des discussions transactionnelles entre le recourant et le poursuivant H.\_\_\_\_\_, et non par l'impossibilité du recourant d'organiser une visite pour l'expert. Ces éléments sont confirmés par les correspondances de l'expert figurant au dossier. Toutefois, H.\_\_\_\_\_ n'était pas le seul créancier concerné ; Q.\_\_\_\_\_ SA, qui avait requis la vente le 4 octobre 2017, n'a pas donné son accord à la prolongation du délai litigieux pour la poursuite des pourparlers transactionnels et s'est expressément opposée à toute nouvelle prolongation le 4 juillet 2019. Alors qu'il avait été informé le 5 juillet 2019 par l'autorité inférieure de surveillance qu'aucune prolongation ne serait accordée à l'expert après celle accordée au 30 août 2019, le poursuivi a de nouveau incité ce dernier à en demander une, le 27 août 2019, sous le prétexte que « le prêt serait remboursé ». La présence personnelle du recourant, au demeurant domicilié selon ses dires à l'étranger, n'était pas indispensable. S'il a pu négocier

- 17 - avec son avocat et une partie adverse, on ne voit pas ce qui l'empêchait, durant huit mois, d'organiser un accès aux locaux pour l'expert. Il ne prétend pas avoir été hospitalisé, inconscient, gravement malade, etc. Informé, le 5 juillet 2019, qu'aucune prolongation de délai ne serait accordée au-delà du 30 août 2019, il lui appartenait de prendre ses dispositions pour permettre une visite avant cette échéance. Les voyages à l'étranger, au demeurant non établis, ne sont clairement pas une explication valable. Quant aux négociations, elles ne justifient un retard que si l'ensemble des créanciers poursuivants y consent, condition qui n'était pas remplie. On peut d'ailleurs s'interroger sur le sérieux de ces prétendues négociations, dans la mesure où au final rien ne paraît avoir été payé malgré

les assurances régulières du recourant. Il faut déduire de ce qui précède que les demandes de report avaient bien pour seul but d'éviter ou de retarder la réalisation forcée, et n'étaient pas justifiées par un empêchement valable du recourant. Les pièces produites par l'Office témoignent aussi d'une attitude générale très peu collaborante du recourant, notamment lors de la saisie et de la mise en œuvre de la première expertise. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'autorité inférieure de surveillance a mis fin à la procédure de seconde estimation qui, comme on l'a vu au consid. IVa ci-dessus, n'est pas un droit dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage. V. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision confirmée. Le présent arrêt doit être rendu sans frais (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]).

- 18 -

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