

VD_GERICHTE FA23.021988 vom 18. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_FA23.021988

FR: VD_GERICHTE FA23.021988 du 18 juin 2024

IT: VD_GERICHTE FA23.021988 del 18 giugno 2024

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL FA23.021988-240302 10 CO UR DE S P OURSUITES ET FAILLITES _____ Arrêt du 18 juin 2024 _____ Composition : M. HACK, président Mmes Giroud Walther et Cherpillod, juges Greffier : M. Elsig ***** Art. 9 ORFI La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par X. _____, à [...], et Z. _____, audit lieu, contre la décision en nouvelle estimation de gage rendue le 12 février 2024, à la suite de l'audience du 29 janvier 2024, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier menée par l'OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON, à Nyon, sur réquisition d'BANQUE E. _____, à [...]. Vu les pièces du dossier, la cour considère : 118

- 2 - En fait : 1. Sur réquisition d'Banque E. _____, l'Office des poursuites du district de Nyon (ci-après : l'Office) procède à l'encontre d'X. _____ et d'Z. _____ aux poursuites en réalisation de gage immobilier n° 8'358'035 et 8'358'039. A la suite d'une requête de vente de la créancière, il a mandaté le 24 février 2023 le K. _____ Sàrl pour procéder à une expertise de l'immeuble objet de la poursuite visant à déterminer la valeur vénale puis de liquidation de celui-ci. 2. a) Le 21 avril 2023, R. _____ du K. _____ Sàrl a déposé un rapport dont il ressort notamment ce qui suit : « IDENTIFICATION Villa individuelle en cours de construction, dont le début des travaux remonte à 2006, érigée sur deux niveaux principaux + sous-sol de dimensions supérieures au niveaux hors-sol. Il est prévu un logement de 5,5 pièces en duplex d'une surface habitable nette d'environ 144 m2 + une terrasse d'environ 55 m2 à l'étage. Dans les sur combles partiels – non réalisés pour l'heure – une galerie/mezzanine ou un galetas. Au sous-sol, les locaux techniques usuels, un disponible Nord avec WC d'environ 33 m2 et un disponible Sud avec WC d'environ 52 m2. Si un garage double est prévu, seule son excavation est actuellement réalisée. Une terrasse couverte, un petit bassin (en travaux) accolé à la façade Sud, une serre et un jardin d'agrément en chantier, complètent la propriété. (...) DESCRIPTION DU BATIMENT ECA N° [...] Gros-œuvre Structure du sous-sol en béton armé, radier isolé au sol, piliers en béton, dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée. Structure en bois pour les niveaux hors sol, piliers intérieurs en fonte soutenant le plancher sur solivage entre le rez-de-chaussée et les combles. Actuellement, les escaliers intérieurs ne sont pas posés.

- 3 - (...) Chauffage/ventilation Actuellement, le bâtiment n'est pas chauffé. Selon les informations disponibles, tous les étages disposeraient des gaines nécessaires pour un chauffage de sol à basse température. Des chauffages d'appoint au bois (poêle/cheminée) sont prévus au sous-sol et au rez-de-chaussée ; bien que le matériel soit sur place, ces éléments ne sont pas encore raccordés (donc pas fixes). Nous ne pouvons pas les considérer

dans le cadre du présent rapport. Il a aussi été porté à notre connaissance qu'un serpentin contenant un fluide calorifique de plusieurs centaines de mètres serait enterré dans le jardin en vue de l'installation d'une pompe à chaleur. En outre, la construction serait basée sur le principe "Minergie" et la dalle du rez-de-chaussée disposerait d'incorporés pour une ventilation double flux ; idem pour la toiture. Ces installations étant couvertes et pas en fonction, nous émettons une réserve générale sur le futur bon fonctionnement. Enfin la villa dispose d'une arrivée de gaz (...) ETAT D'ENTRETIEN ET TRAVAUX A PREVOIR En premier lieu, il nous paraît important de rappeler que, non seulement les travaux ont anormalement duré, mais que, de plus, ils n'ont pas été réalisés par des maîtres d'état. Les règles de l'art ne sont pas garanties. En première démarche, un bilan/diagnostic complet de tous les éléments de construction doit être réalisé par des maîtres d'état. A notre sens, la construction actuelle pourrait "fonctionner", moyennant d'importants travaux. Nous partons de cette hypothèse dans le cadre du présent rapport. (...) APPRECIATION GENERALE Points forts - Région et marché local. - Quartier proche du lac. - Endroit calme et assez verdoyant. - Construction individuelle. - Stationnement sur la propriété.

- 4 - - Jardin. Points faibles - Importance des travaux à prévoir pour reprendre les constructions. - Nombreuses incertitudes en lien avec le vieillissement de certains éléments de construction. - Incertitudes sur la qualité de la construction. - En l'état, type de chauffage pas clairement défini – autorisation à obtenir, si une autre énergie que le gaz devrait être prévu. - Absence de garantie pour les constructions actuelles. ESTIMATION En préambule, comme mentionné plus haut, nous partons ici de l'hypothèse que la villa existante est encore suffisamment saine pour envisager de poursuivre la construction. En outre le projet a reçu les autorisations nécessaires, y compris pour le sous-sol et ses ouvertures zénithales, ce qui, rappelons-le, ne rend pas pour autant ce niveau habitable, au sens de la législation. Au vu de la situation particulière qui prévaut, pour rappel, il ne s'agit pas de finaliser la construction en cours mais bien de tout contrôler, d'adapter et/ou de reprendre tous les travaux sur une base traditionnelle. Ces travaux seront bien plus onéreux que ceux d'une construction "normale". Il nous appartient donc d'établir une analyse sous un angle restrictif, ceci principalement au vu de l'importance des risques et des nombreuses inconnues qui demeurent, pour le futur acquéreur. VALEUR INTRINSEQUE Valeur technique obtenue par l'addition de diverses valeurs qui sont : la valeur du terrain ; la valeur de la construction obtenue par le calcul du coût de la construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation et tenant compte de son degré d'entretien ; la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordement, murs, trottoirs, jardin, etc.) diminuée de leur dépréciation. Terrain, vu ses caractéristiques, Admis 866 m² à 1'200.- Fr. 1'039'000.— Aménagements extérieurs y compris terrasse couverte et serre, en valeur à neuf, admis Fr. 130'000.— dont à déduire

- 5 - Travaux à prévoir, admis Fr. -70'000.— Valeur en l'état, admis Fr. 60'000.— Bâtiment ECA N° [...], en valeur à neuf : En moyenne, hors terrasse couverte, admis 908 m³ à fr. 1'100.-- Fr. 999'000.— Dont à déduire : Travaux à prévoir, admis Fr. -700'000.— Valeur en l'état Fr. 299'000.— Garage ECA N° [...] en valeur à neuf, admis Fr. 70'000.— Dont à déduire, admis Travaux à prévoir, admis Fr. -50'000.— Valeur en l'état Fr. 20'000.— Total arrondi Fr. 1'420.000.— VALEUR VENALE Somme d'argent estimée contre laquelle un actif (immeuble) serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ("date

d'évaluation" : date à laquelle le bien est considéré comme ayant été vendu). Source : les normes d'expertise immobilière en Europe 2005, TDGoVA, S4.10. Eu égard aux différents développements précités et compte tenu de la situation particulière qui prévaut nous admettons la valeur vénale comme suit : Valeur intrinsèque admise Fr. 1'420'000.— Dont à déduire : Risques, incertitudes et délais, admis 15 % Fr. -210'000.— Total Fr. 1'210'000.— VALEUR DE LIQUIDATION La valeur en vente forcée, ou valeur de liquidation, est identique à la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour

- 6 - la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. En regard de la définition précitée et considérant les nombreux points évoqués tout au long de ce rapport qui peuvent décourager un certain nombre de prospects, la valeur de liquidation de cette propriété devrait se situer aux environs de 10 % plus bas que sa valeur vénale ; elle est admise à un montant de l'ordre de CHF 1'090'000.— (...) » b) Le 25 avril 2023, l'Office a établi des procès-verbaux d'estimation du gage dans les poursuites en cause, retenant le montant de 1'090'000 fr. pour la valeur de la parcelle et des bâtiments litigieux. 3. Par acte des 12 et 13 mai 2023, X._____ et Z._____ ont contesté auprès de l'Office, puis du tribunal d'arrondissement les procès- verbaux d'estimation susmentionnés, en particulier s'agissant des frais, et ont requis une nouvelle expertise. Par courriers recommandés du 23 mai 2024, la présidente a notifié ces actes à l'Office et a cité les parties à comparaître à l'audience du 10 juillet 2023. Le 23 juin 2023, l'Office a déposé des déterminations relevant le droit des intéressés à une nouvelle expertise à leur frais et concluant pour le surplus au rejet des autres conclusions. A l'audience du 1er juillet 2023, à laquelle X._____, Z._____ et une représentante de l'Office se sont présentés, la présidente a imparté aux premiers un délai échéant au 4 août 2023 pour proposer un ou des noms d'expert immobilier.

- 7 - 4. a) Le premier expert proposé le 4 août 2023 par X._____ et Z._____ ayant refusé le mandat, ceux-ci ont présenté le nom de C._____, qui a accepté le mandat et a rendu le 29 novembre 2023 un rapport dont il ressort en particulier ce qui suit : « (...) 7 Estimation 7.1 Méthodologie de l'expertise (...) A ce stade, l'enveloppe du bâtiment et une partie des aménagements intérieurs sont achevés. Raison pour laquelle le calcul détaillé de la vétusté n'est pas effectué dans le présent rapport. La vétusté à ce jour sur l'existant est intégrée dans le montant des travaux à terminer et sera porté en déduction de la valeur intrinsèque. Nous relevons que ce bien-fonds s'adresse, selon notre appréciation, à un acquéreur motivé et compétent pour une reprise de travaux conséquente. (...) » L'expertise retient une valeur intrinsèque de 1'382'266 fr., arrondie à 1'380'000 fr., comprenant la valeur du terrain de 909'300 fr., celle de l'habitation de 1'048'800 fr., celle des aménagements extérieurs de 100'750 fr., des frais secondaires de 7 % du coût de construction, par 73'416 fr. sous déduction des travaux à terminer estimés à 750'000 francs. L'experte considère que la valeur intrinsèque correspond à la valeur vénale, et applique une minoration de 25 % pour obtenir une valeur de liquidation de 1'035'000 francs. b) Par courriers recommandés du 30 novembre 2023, la présidente a cité les parties à comparaître à l'audience du 29 janvier 2024.

- 8 - A l'audience du 29 janvier 2024 à laquelle X._____, Z._____ et une représentante de l'Office se sont présentés, les premiers ont confirmé qu'ils contestaient le résultat de l'expertise qui, selon eux, ne tenait pas compte des plus-values et des spécificités

de l'objet. 4. Par décision du 12 février 2024, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dettes et de faillite, a arrêté en application de l'art. 9 ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), à 1'090'000 fr. le montant de l'estimation de la parcelle en cause (I) ; a mis les frais judiciaires et d'expertise, par 3'150 fr., à la charge d'X._____ et d'Z._____, solidairement entre eux (II) et n'a pas alloué de dépens (III). En substance, l'autorité précédente a relevé que la législation ne permettait pas un complément ou une troisième expertise et a constaté que si la valeur vénale retenue dans la seconde expertise était plus élevée, en revanche la valeur de liquidation était inférieure à l'estimation de la première expertise. Au vu de ces éléments, elle a opté pour la valeur de liquidation retenue par la première experte. 5. Par acte daté du 29 février 2024 et remis à la poste le lendemain, X._____ et Z._____ ont recouru contre cette décision en prenant les conclusions suivantes : « préalablement, 1. Les valeurs de liquidations fixées par les expertises immobilières ne correspondent pas aux réalités du bien, ni à celle du marché et doivent être réévaluées ; 2. Les dossiers d'expertises des deux experts ne sont pas correctement objectivés, en particulier concernant les multiples réserves formulées ; l'office devant compléter l'évaluation ; 3. les procès-verbaux d'estimation de gage sont déclarés incomplets et doivent être corrigés ;

- 9 - Principalement, 4. qu'ainsi les expertises soient complétées par leurs auteurs au sujet des réserves, sans frais ; 5. une expertise complémentaire partielle neutre est nécessaire, aux frais des propriétaires (débiteurs), afin de déterminer objectivement la valeur et le prix des réparations des dégâts et des travaux restants ; permettant ainsi de fixer de façon objective et réaliste les réserves nécessaires à la détermination de la valeur vénale présumée et de la valeur de liquidation. 6. les décomptes des intérêts dus au créancier, sont corrigés en ce sens qu'il sont dorénavant calculés en respect des dispositions de la transaction judiciaire signée par les parties et qui fait foi en la matière ; 7. il est constaté que les poursuites 8358035 & 8858039 en réalisation du gage sont caduques ayant été rayées du rôle. Subsidiairement, 8. nous avons l'opportunité de produire au dossier descriptifs et justificatifs du bien immobilier, au profit de la constitution du dossier de vente réalisé sous l'autorité de l'office ; 9. la valeur de liquidation est fixée à CHF 1'576'000,- au minimum. » Les recourants ont produit six pièces avec leur recours. Dans ses déterminations du 18 mars 2024, la créancière gagiste a conclu au rejet des conclusions du recours, précisant que les conclusions 6 et 7 sortaient de l'objet du litige, et s'en est remise à justice pour le surplus, Dans ses déterminations du 21 mars 2024, l'Office a conclu à la confirmation de la décision attaquée et a produit un bordereau de pièces. En droit : 1.

- 10 - 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). 1.2 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, 2012, 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 31 mai 2024/12 ; CPF 7 mai 2018/9 ; CPF 18 mars 2013/10). 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)

- 11 - 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. 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

- 12 - 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).

- 13 - 2.3 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). 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. 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

- 14 - absolument pas comparable et ne saurait laisser penser que les premiers juges se seraient fondés pour ce motif sur des éléments non concluants. 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. 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

- 15 - 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. 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. 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. 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. 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

- 16 - l'autorité précédente une violation de leur droit d'être entendu dans le fait de ne pas l'avoir traitée. 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. 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]). Par ces motifs, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, p r o n o n c e : I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. La décision est confirmée. III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

- 17 - Le président : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à : - M. X. _____, - Mme Z. _____, - Banque E. _____ - M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Nyon. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours – cinq jours dans la poursuite pour effets de change – qui suivent la présente notification (art. 100 LTF). Cet arrêt est communiqué à : - Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance. Le greffier :

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