

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 14 septembre 2015

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
M. Hack et Mme Byrde, juges  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 9 al. 2 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 **Q.**\_\_\_\_\_, à Bex, et **L.**\_\_\_\_\_, à Renens, contre la décision rendue le 23 juillet 2015 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, dans la cause en réalisation forcée d'immeubles les opposant à la **Banque N.**\_\_\_\_\_ dans deux poursuites en réalisation de gage immobilier de l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES** exercées contre eux à l'instance de la banque.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Q.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ sont propriétaires communs d'une série de parcelles sises sur la commune de [...]. Ils font chacun l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier exercée à l'instance de la Banque N.\_\_\_\_\_, respectivement n° 6'881'863 et n° 6'881'875 de l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'Office). Dans ce cadre, la créancière gagiste a requis la réalisation de six de ces parcelles (n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...], [...] et [...]) du Registre foncier de Morges).

**b)** Le 24 mars 2015, l'Office a mandaté le C.\_\_\_\_\_ Sàrl pour établir la valeur vénale et la valeur de liquidation des parcelles précitées. Une experte brevetée de cette société, R.\_\_\_\_\_, a rendu le 27 avril 2015 un rapport de dix-huit pages, auquel étaient jointes de nombreuses annexes, telles que plan cadastral, états descriptifs des parcelles, exercices des diverses servitudes, plan partiel d'affectation « [...] », règlement de ce plan, plan de géomètre dressé pour l'enquête de 2008 comportant le nouveau parcellaire et l'implantation des bâtiments projetés, permis de construire délivré le 14 novembre 2008 et synthèse CAMAC. L'experte a procédé à l'évaluation de chaque parcelle, en prenant en compte les caractéristiques de chacune, notamment le CUS, la qualité de chaque emplacement, la proximité des routes et des accès, les vues et dégagements. Elle a estimé la valeur vénale globale des six propriétés à 5'600'000 fr. et leur valeur de liquidation à 5'340'000 francs.

Le procès-verbal d'estimation du gage, établi par l'Office dans chacune des deux poursuites, arrête l'estimation des parcelles en cause à 5'340'000 fr. et renvoie pour le surplus au rapport d'expertise. La liste des frais mentionne une part des frais d'expertise de 6'840 fr., soit 3'240 fr. dans chaque procès-verbal. Les deux procès-verbaux et le rapport

d'expertise ont été adressés aux poursuivis par l'Office, par courrier recommandé du 20 mai 2015, reçu au plus tôt le lendemain.

**c)** Par acte du 30 mai 2015 adressé à la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte, L.\_\_\_\_\_, et Q.\_\_\_\_\_, représentés par un avocat, ont déclaré « agir par la voie de la plainte, au sens de l'art. 17 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1], pour contester l'évaluation de leurs immeubles » selon le rapport d'expertise R.\_\_\_\_\_. Ils ont fait valoir en substance que l'experte avait sous-estimé la valeur des parcelles, en calculant un prix moyen au mètre carré de 676 fr., alors qu'elles avaient été acquises pour près de 1'000 fr. le mètre carré, qu'elle n'avait pas pris en compte, de manière complète, tous les équipements des parcelles en cause, et n'avait pas pris contact avec les propriétaires. Selon eux, « la valeur pertinente » est de l'ordre de 8'800'000 francs. En conséquence, ils ont requis une nouvelle évaluation et proposé trois noms d'expert : G.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ (p.a. S.\_\_\_\_\_), et A.B.\_\_\_\_\_ (de X.\_\_\_\_\_SA [ndlr : nouvelle raison sociale depuis le 16 juin 2015]).

**2. a)** Le 4 juin 2015, la présidente du tribunal a écrit au premier expert proposé pour l'informer de la mission de seconde estimation d'immeubles qu'elle souhaitait lui confier, un délai au 6 juillet 2015 lui étant imparti pour indiquer s'il acceptait sa mission et le montant approximatif de ses honoraires. Le 8 juin 2015, G.\_\_\_\_\_ a décliné sa mission au motif qu'il était retraité et ne connaissait plus les valeurs actuelles du marché.

Le 10 juin 2015, la présidente s'est adressée au deuxième expert proposé et l'a invité à répondre dans un délai au 10 juillet 2015. Le 26 juin 2015, un expert breveté de S.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, a indiqué être en mesure d'effectuer l'expertise requise dans un délai d'un mois pour un montant de 2'700 fr., TVA comprise, en précisant que K.\_\_\_\_\_ n'exerçait plus de fonctions au sein du groupe. Le 29 juin 2015, la présidente a informé les plaignants que cet expert avait accepté sa mission, qu'il serait

mis en œuvre, sauf objection dans un délai au 5 août 2015, et que l'avance de frais était fixée à 3'000 fr. (2'700 fr. plus 300 fr. pour les frais éventuels de l'Office). Le 14 juillet 2015, les plaignants ont demandé la récusation de cet expert.

Le 16 juillet 2015, la présidente s'est adressée au troisième expert proposé et l'a invité à répondre dans un délai au 24 août 2015. Par lettre du 21 juillet 2015, B.B. \_\_\_\_\_ et A.B. \_\_\_\_\_, de X. \_\_\_\_\_ SA, ont proposé une analyse immobilière comprenant l'étude préalable, le déplacement et la visite des lieux, la constitution d'un dossier photographique, le travail d'analyse et de rédaction du rapport et les frais de reprographie, pour des honoraires de l'ordre de 2'000 fr. pour prendre connaissance du dossier de base et de 800 fr. de plus pour chaque parcelle, « ± 10 % + TVA, y compris frais »; ils ont précisé que chaque analyse était soumise à un collège d'experts, pour garantir une meilleure prestation.

**b)** Par décision rendue sous forme de lettre le 23 juillet 2015, comportant l'indication de la voie du recours des art. 319 ss CPC [Code de procédure civile; RS 272], la présidente a informé les plaignants que l'expert A.B. \_\_\_\_\_ avait accepté sa mission, qu'il serait mis en œuvre, sauf objection dans un délai au 24 août 2015, et que l'avance de frais, fixée à 8'400 fr. (8'100 fr. pour l'expertise [(2'000 fr. + (6 X 800 francs) + 10 %) + 8 % = 8'078 fr. 40, arrondi à 8'100 francs], plus 300 fr. pour les frais éventuels de l'Office), devait être versée dans le même délai, à défaut de quoi la requête serait écartée.

Par courriel et lettre du 28 juillet 2015, les plaignants se sont déclarés surpris par le montant de l'avance de frais demandée et ont supposé que l'expert s'était peut-être mépris sur le travail requis, relevant que les parcelles concernées étaient juxtaposées et que le permis de construire se référait à une série de villas, dont huit étaient déjà construites et sept à construire, de sorte que, selon eux, une évaluation « à la chaîne » était possible. Interpellé par la présidente, l'expert a répondu, le 3 août 2015, sous la plume du directeur de sa société, que la

demande d'expertise concernait des parcelles toutes différentes malgré une certaine similitude et que l'offre du 21 juillet 2015 était donc maintenue. Il a précisé que, si une estimation « en bloc » était requise, cette offre pourrait être revue dans une certaine mesure.

**3.** Le 3 août 2015, Q.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ ont formé un recours contre la demande d'avance de frais d'expertise du 23 juillet 2015, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'elle soit annulée et l'avance ramenée à 3'000 fr., un nouveau délai leur étant imparti pour l'effectuer. Ils se prévalent notamment du fait que la facture de la première expertise s'est élevée à 6'480 fr., que le second expert « peut, dans une large partie, s'appuyer sur le travail déjà effectué » et que l'avance de frais demandée par l'expert H.\_\_\_\_\_, avant sa récusation, était de 3'000 francs.

L'Office s'est déterminé sur le recours dans le délai imparti. Il a fait remarquer que la désignation d'un second expert n'était pas de sa compétence, tout en soulignant, quant au coût estimatif d'une seconde expertise, que le premier rapport d'expertise n'était pas communiqué au nouvel expert.

### **En droit :**

**I. 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 fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 *ad* art. 140 LP). Selon l'art. 9 al. 1 ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42], applicable par renvoi de l'art. 99 ORFI (ATF 134 III 42 c. 3, JT 2009 II 124), l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble, sans égard au

montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. 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 soit faite par des experts (art. 9 al. 2 ORFI). Le requérant à une seconde estimation est tenu de fournir une avance de frais et ne peut prétendre à une dispense par l'octroi de l'assistance judiciaire gratuite (ATF 135 I 102 c. 3; Zopfi, *in* Commentaire ORFI, n. 8 *ad* art. 9 ORFI, p. 30).

En l'espèce, les recourants, en temps utile, ont critiqué la première estimation, faite par l'experte R.\_\_\_\_\_, demandé une nouvelle estimation et proposé à cet effet trois noms d'experts. Conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, il leur incombe d'effectuer l'avance des frais.

**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 c. 3.2.1, JT 2007 II 58; Zopfi, *op. cit.*, n. 9 *ad* art. 9 ORFI, p. 30).

L'existence d'une voie de droit contre la demande d'avance de frais de l'art. 9 al. 2 ORFI n'est pas évidente. La loi ne précise pas quelle procédure est applicable aux opérations prévues par cette disposition, ni si une voie de recours est possible contre la demande d'avance de frais. En l'espèce, l'autorité inférieure de surveillance, qui a pris la décision conformément à l'art. 9 al. 2 ORFI, a indiqué au pied de sa demande d'avance de frais du 23 juillet 2015 la voie du recours des art. 319 ss CPC.

**aa)** Le CPC règle la procédure applicable devant les juridictions cantonales aux décisions judiciaires en matière de droit de la poursuite pour dettes et la faillite (art. 1 let. c CPC). 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 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 (Message CPC du 28 juin 2006, FF 2006 6841 ss, p. 6875; Vock/Nater, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, 2<sup>e</sup> éd. 2013, nn. 8 et 9 *ad* art. 1 ZPO [CPC]; Haldy, *in* Bohnet *et alii*, Code de procédure civil commenté, Bâle 2010, 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 relatives à la plainte (cf. notamment art. 17, 18 et 20a al. 2 et 3 LP).

**bb)** En l'occurrence, si la décision attaquée concerne bien la procédure pour dettes et la faillite, elle n'a pas été rendue par un juge ordinaire, de sorte qu'elle n'est pas régie par le CPC et qu'elle ne peut pas faire l'objet du recours prévu par les art. 103 et 319 CPC. Rendue par une autorité inférieure de surveillance au sens de l'art. 13 al. 2 LP, en cette qualité (cf. art. 9 al. 2 ORFI qui mentionne « l'autorité de surveillance »), dans le cadre d'une procédure administrative spéciale qui n'est pas celle de la plainte LP, pour les motifs exposés ci-dessus (cf. c. lb)), la décision en cause ne peut pas faire non plus l'objet du recours prévu par les art. 18 al. 1 LP et 28 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]. Quant aux autres dispositions de la LVLP, elles ne traitent pas de la procédure de l'art. 9 al. 2 ORFI. Certes, on pourrait envisager une application par analogie des dispositions de la LVLP. La cour de céans 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).

Quoi qu'il en soit, la question de l'existence d'une voie de recours peut rester ouverte en l'espèce, dès lors que le recours, recevable ou non, doit de toute manière être rejeté pour les motifs exposés ci-après.

**II. a)** Les recourants soutiennent que le montant de l'avance demandée est très nettement exagéré, eu égard à l'estimation de ses honoraires probables de 2'700 fr. fournie par l'expert H. \_\_\_\_\_, qu'ils ont récusé. Ils reconnaissent cependant que les frais de la première expertise se sont élevés à 6'480 francs. Or, un tel montant est manifestement dans le même ordre de grandeur que celui querellé et les recourants n'ont à aucun moment soulevé de grief contre le coût de la première expertise. En revanche, ils font valoir que l'expert qui s'occupera de la seconde estimation pourra se servir de la documentation et des renseignements recueillis par le premier expert. C'est perdre de vue que, comme le relève l'Office dans ses déterminations, la première expertise n'est pas remise au second expert, pour des raisons d'indépendance et de neutralité. Le second expert partira donc *ex nihilo* et, s'il estime utile d'accomplir les opérations supplémentaires indiquées par les recourants dans leur requête du 30 mai 2015 critiquant la première expertise, notamment un examen plus détaillé des équipements des six parcelles en cause et une entrevue avec les propriétaires, il devra forcément y consacrer un plus grand nombre d'heures que la première experte.

Ce premier moyen est donc mal fondé.

**b)** Au surplus, de manière non dénuée de contradiction dans la mesure où ils reprochent à la première expertise d'être insuffisamment détaillée, les recourants soutiennent que les six parcelles en cause sont similaires, en déduisent que l'évaluation de chacune d'elle « est sans doute très similaire, sinon directement superposable », qu'une approche individualisée serait inutile et qu'il faut inviter l'expert « à œuvrer dans le cadre du budget qui avait été estimé par son confrère pour la même intervention ». Interpellé sur le maintien de l'estimation de ses honoraires, le second expert pressenti a confirmé que, selon lui, l'estimation des parcelles en cause devait être individualisée et ne pouvait être faite globalement. Cette analyse est confortée par la première expertise qui, sur dix-huit pages, examine précisément la situation de chacune des parcelles et non pas globalement des six. Au surplus, dans la mesure où

l'on ne sait pas de quelle manière l'expert H. \_\_\_\_\_ a estimé le montant probable de ses honoraires avant d'être récusé, on ne peut pas déduire quoi que ce soit du montant de 2'700 fr. qu'il avait articulé.

Ce second moyen est également mal fondé.

**c)** Le second expert a énuméré dans son devis les opérations qui seront nécessaires pour estimer la valeur des parcelles en cause. Compte tenu du nombre de parcelles, de la nature de ces opérations et du temps nécessaire à leur accomplissement, le montant de base de 2'000 fr., plus 800 fr. par parcelle, paraît raisonnable. Enfin, il convient de relever que le montant querellé est une avance établie sur la base d'une estimation approximative, ce qui signifie qu'une fois l'expertise faite, l'expert calculera le montant exact de ses honoraires et frais. L'autorité de surveillance arrêtera alors définitivement le montant des honoraires dus, qui pourra être inférieur au montant avancé, notamment si, comme le soutiennent les recourants, une appréciation globale a pu être effectuée.

On doit ainsi constater que le recours, qu'il soit ou non recevable, est entièrement mal fondé.

**III.** Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais.

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. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.**

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Olivier Carré, avocat (pour Q. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_),
- Banque N. \_\_\_\_\_
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Morges.

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.

La greffière :