

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 5 juin 2009

---

Présidence de M. MULLER, président  
Juges : MM. Bosshard et Hack  
Greffier : Mme Nüssli

\* \* \* \* \*

### **Art. 97 al. 1 LP; 9 al. 1 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 **W.**\_\_\_\_\_, au [...], contre la décision rendue le 6 février 2009 par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, à la suite de l'audience du 2 octobre 2008, maintenant les valeurs d'estimation des objets figurant dans les procès-verbaux d'estimation de gage du 15 janvier 2008, dressés dans le cadre des poursuites n<sup>os</sup> 1'008'914, 1'008'915, 1'008'913, 1'011'587 et 1'008'816 de

l'Office des poursuites et faillites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson introduites par la X. \_\_\_\_\_, à Lausanne, à l'encontre du recourant, ainsi que celles figurant dans le procès-verbal d'estimation de gage du 15 janvier 2008 dressé par le même office dans le cadre de la poursuite n° 1'008'919, introduite par la X. \_\_\_\_\_ à l'encontre de T. \_\_\_\_\_ SA, au [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**A.** W. \_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles n°s 2184, 2798, 1880, 1925, 204, 2665, 2687, 2690, 2704 et 2705 de la Commune [...]

T. \_\_\_\_\_ SA, dont W. \_\_\_\_\_ est administrateur président, avec signature individuelle, est propriétaire, dans la même commune, des parcelles n°s 1673, 2514, 2524 et 1878.

La X. \_\_\_\_\_ a introduit les poursuites en réalisation de gage suivantes à l'encontre d'W. \_\_\_\_\_ :

<b>N° de la poursuite</b>	<b>Montant à recouvrer (accessoires légaux en sus)</b>	<b>Objet du gage</b>
1'008'914	57'673 fr. 35	Parcelle 2184
1'008'915	100'000 fr.	Parcelle 2798
1'008'913	12'000 fr.	Parcelles 1880 et 1925
1'011'587	5'040 fr.	Parcelles 2514 et 2524
1'008'916	330'000 fr.	Parcelles 204, 2665, 2687, 2690, 2704 et 2705.

Elle a en outre introduit une poursuite en réalisation de gage, n° 1'008'919, à l'encontre de T. \_\_\_\_\_ SA pour un montant de 300'000 francs, l'objet du gage étant les parcelles n<sup>os</sup> 1673 et 1878.

**B.** La X. \_\_\_\_\_ a requis la vente des immeubles susmentionnés le 18 juin 2007. L'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson (ci-après : l'office) a mandaté la Régie immobilière Charles Decker SA pour estimer la valeur des parcelles concernées.

Celle-ci a établi pour chacune des parcelles un rapport daté du 10 décembre 2007 qui comprend une photographie de la parcelle (l'expert précise s'être rendu sur toutes les parcelles), un résumé de l'extrait du registre foncier, une description de la situation de la parcelle, certaines remarques complémentaires, une appréciation générale de l'objet (notamment son attractivité sur le marché actuel), un calcul de la valeur intrinsèque, enfin la valeur vénale, qui coïncide, à quelques centaines ou milliers de francs près, avec la valeur intrinsèque.

L'office a dressé un procès-verbal d'estimation du gage pour chacune des poursuites introduites par la X. \_\_\_\_\_. Les procès-verbaux sont datés du 15 janvier 2007 (recte : 2008) et contiennent les estimations suivantes, reprises des rapports de la Régie immobilière Charles Decker SA :

- parcelle 2184	Fr.	14'000.00
- parcelle 2798	Fr.	115'000.00
- parcelle 1880	Fr.	7'000.00
- parcelle 1925	Fr.	24'000.00
- parcelle 2514	Fr.	3'000.00
- parcelle 2524	Fr.	120.00
- parcelle 204	Fr.	380.00
- parcelle 2665	Fr.	50'000.00
- parcelle 2687	Fr.	60'000.00

- parcelle 2690	Fr.	13'500.00
- parcelle 2704	Fr.	58'000.00
- parcelle 2705	Fr.	2'100.00
- parcelle 1673	Fr.	350'000.00
- parcelle 1878	Fr.	1'200.00

Les procès-verbaux attiraient l'attention des intéressés sur le fait qu'en application des dispositions des articles 155 al. 1 et 97 al. 1 LP, ils pouvaient, dans les dix jours dès réception du procès-verbal, s'adresser au président du tribunal d'arrondissement, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, afin d'obtenir une nouvelle estimation par un expert, moyennant une avance de frais qui serait fixée par le juge.

**C.** Par lettre du 28 janvier 2008, le conseil d'W.\_\_\_\_\_ et de T.\_\_\_\_\_ SA a requis une nouvelle estimation des gages, en invoquant la sous-évaluation de la valeur des parcelles. Il a requis l'effet suspensif dans le cadre de la procédure de réalisation.

Le 15 février 2008, le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a désigné la société Agriforest SA en qualité d'expert pour procéder à une nouvelle estimation des biens-fonds.

Par lettre du 21 février 2008, la X.\_\_\_\_\_ a émis des réserves quant au choix de l'expert, indiquant que les parcelles n<sup>os</sup> 1873 et 2184 se trouvaient en zone villas.

L'expert a déposé un rapport de quatre pages, daté du 31 juillet 2008. Il expose qu'il a notamment contacté les parties, consulté les données du registre foncier, celles de l'aménagement du territoire, et qu'il s'est rendu sur place pour compléter qualitativement ces indications (renseignements sur l'accessibilité, le voisinage et l'environnement local). L'expert indique qu'il a tenu compte de facteurs spécifiques à chaque site,

comme les possibilités d'accès, la constructibilité, la facilité d'exploitation, etc. Le rapport ne contient cependant pas d'appréciation de chacune des parcelles selon les facteurs énumérés par l'expert. L'expert parvient aux estimations suivantes :

- parcelle 2184	Fr.	120'000.00
- parcelle 2798	Fr.	100'000.00
- parcelle 1880	Fr.	1'800.00
- parcelle 1925	Fr.	24'000.00
- parcelle 2514	Fr.	5'300.00
- parcelle 2524	Fr.	200.00
- parcelle 204	Fr.	900.00
- parcelle 2665	Fr.	35'000.00
- parcelle 2687	Fr.	42'000.00
- parcelle 2690	Fr.	9'000.00
- parcelle 2704	Fr.	38'000.00
- parcelle 2705	Fr.	1'300.00
- parcelle 1673	Fr.	360'000.00
- parcelle 1878	Fr.	2'500.00

Par courrier du 12 septembre 2008, l'office a déclaré se rallier aux estimations formulées par le nouvel expert.

Par lettre du 15 septembre 2008, la X. \_\_\_\_\_ a déclaré s'en remettre à justice.

**D.** Par prononcé du 6 février 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, statuant en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites, a dit que les valeurs d'estimation des objets figurant dans les procès-verbaux d'estimation de gage du 15 janvier 2007 (recte : 2008) dressés dans le cadre des poursuites 1'008'914, 1'008'915, 1'008'913,

1'011'587 et 1'009'816 (recte : 1'008'916) de l'Office des poursuites et faillites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson, introduites à l'encontre d'W.\_\_\_\_\_, étaient maintenues (I), dit que les valeurs d'estimation des objets figurant dans le procès-verbal d'estimation de gage du 15 janvier 2007 (recte : 2008) dressé dans le cadre de la poursuite 1'008'919 de l'Office des poursuites et faillites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson introduite à l'encontre de T.\_\_\_\_ SA étaient maintenues (II), arrêté les honoraires de l'expert Agriforest SA à 1'370 fr., TVA comprise (III) et mis les frais de la décision, par 150 fr., à la charge d'W.\_\_\_\_ et de T.\_\_\_\_ SA (IV).

En droit, le premier juge a retenu que les valeurs obtenues par les deux experts étaient souvent proches, la seule différence notable concernant la parcelle 2184, qui est indiquée en zone intermédiaire non constructible par le premier expert et en zone villa par le second expert. En l'absence d'information fiable sur l'affectation de cette parcelle, le premier juge a choisi de retenir pour l'ensemble des parcelles les valeurs relevées dans la première expertise, mieux documentée, indiquant en outre que le second expert était davantage spécialisé en matière sylvicole qu'en matière de constructions et de promotion immobilière.

Par acte du 16 février 2009, W.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé, concluant principalement à sa réforme en ce sens que les valeurs d'estimation des objets figurant dans les procès-verbaux d'estimation de gage du 15 janvier 2007 (recte : 2008) dressés dans le cadre des poursuites 1'008'914, 1'008'915, 1'008'913, 1'011'587 et 1'009'816 de l'Office des poursuites et faillites d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson introduites à l'encontre d'W.\_\_\_\_\_, sont maintenues, à l'exception de l'estimation de la parcelle 2184 dont la valeur est arrêtée à 67'000 francs. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision, le dossier étant renvoyé à l'autorité inférieure pour complément d'instruction.

Par décision du 19 février 2009, le Président de la cour de céans a accordé l'effet suspensif requis dans l'acte de recours.

Le 23 février 2009, l'office s'est référé à ses déterminations de première instance.

Dans ses déterminations du 11 mars 2009, la X.\_\_\_\_\_ s'en est remise à justice.

**En droit :**

**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. 28 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).

**2. a)** En vertu de l'art. 97 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1), applicable par renvoi de l'article 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 (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920, RS 281.42), 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 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).

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 1<sup>er</sup> 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).

**b)** En l'espèce, le litige porte sur l'estimation de la valeur de la parcelle 2184, les deux experts parvenant à un résultat sensiblement différent, 14'000 fr. pour l'un et 120'000 fr. pour l'autre. L'autorité inférieure de surveillance relève que cette différence provient des indications divergentes quant à l'affectation de la parcelle (zone intermédiaire et zone constructible) et mentionne qu'elle ne dispose pas elle-même de précision à cet égard. Pour les autres parcelles, les différences entre les deux expertises apparaissent moins importantes et tendent à se compenser.

Dans ce contexte, les motifs indiqués par l'autorité inférieure de surveillance pour retenir la première expertise ne sont pas

convaincants. Il n'est pas pertinent de choisir une expertise plutôt que l'autre du fait qu'elle apparaît mieux faite, plus longue et détaillée, tout en admettant que l'on ne peut se prononcer sur le seul point sur lequel ces expertises divergent véritablement. Il pouvait d'ailleurs apparaître superflu au second expert de reprendre certains des éléments figurant dans la première expertise tels que l'extrait du registre foncier, la copie du plan cadastral et une photographie de la parcelle, de sorte que son rapport, présenté de manière plus synthétique, peut sembler moins complet que celui de l'expert mandaté par l'office.

Dans la mesure où la cause de la divergence dans les estimations était objectivement identifiable, à savoir la question de l'affectation de la parcelle, il aurait fallu, pour opérer un choix entre les deux estimations, examiner préalablement ce point, qui n'aurait nécessité qu'une brève instruction. La production du plan de zone de la commune concernée aurait été suffisante à cet égard, sans qu'il fût nécessaire d'ordonner un complément d'expertise.

Certes, l'estimation des biens immobiliers saisis n'a pas, comme cela a été rappelé précédemment (cf. supra litt. a) une importance primordiale. Elle n'est toutefois pas sans incidence puisque le montant des enchères peut en être affecté. Dans l'hypothèse d'une vente de gré à gré, la valeur d'estimation est déterminante pour l'offre minimale (Reymond, Commentaires ORFI, n. ad art. 9 ORFI). Quoi qu'il en soit, l'art. 9 al. 2 ORFI donne la possibilité notamment au débiteur d'obtenir une nouvelle estimation, laquelle intervient après examen des éléments pris en compte par le ou les experts. En l'occurrence, la question à résoudre ne nécessitait pas une instruction démesurée, de sorte qu'elle pouvait être examinée dans un délai qui peut être raisonnablement imposé à la créancière.

La cour de céans a la possibilité d'ordonner les mesures d'instruction nécessaires telles que la production de pièces ou l'audition de témoins (art. 23 LVLP applicable par renvoi de l'art. 33 LVLP). Il serait donc

en principe possible de réformer la décision entreprise en effectuant une nouvelle estimation après la mesure d'instruction précitée.

Toutefois, il importe que les parties puissent être entendues et faire valoir leurs moyens après la production de la pièce idoine, sans perdre le bénéfice de la double instance. Par ailleurs les conclusions du recourant ne permettent pas de procéder à une nouvelle estimation cohérente des parcelles, puisqu'il demande que l'on s'en tienne aux estimations du premier expert sauf pour une parcelle et qu'il voudrait que l'estimation de celle-ci soit effectuée sur la base de la moyenne des deux expertises. Or, comme on l'a vu, l'estimation de cette parcelle dépend essentiellement de son affectation ou non en zone constructible.

Il se justifie dès lors d'annuler la décision entreprise et de renvoyer la cause à l'autorité inférieure de surveillance pour qu'elle instruisse ce point qui déterminera laquelle des deux expertises doit être choisie.

**3.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, la décision entreprise étant annulée et la cause renvoyée au Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois pour nouvelle instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision.

Dès lors que l'art. 1 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) ne prévoit que la faculté de percevoir des frais et qu'aucune mesure particulière n'a été requise en deuxième instance, le présent arrêt peut être rendu sans frais ni dépens.

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 admis.
- II.** Le prononcé est annulé et la cause renvoyée au Président du Tribunal de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, pour nouvelle instruction et nouvelle décision.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 juin 2009

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Paul-Arthur Treyvaud, avocat (pour W. \_\_\_\_\_),
- X. \_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites de l'arrondissement d'Yverdon-Orbe-La Vallée- Grandson.

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, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :