

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 24 février 2009

Présidence de M. MULLER, président
Juges : MM. Bosshard et Denys
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 17, 18 et 123 LP; 9 al. 2 ORFI

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, prend séance à huis clos à la suite de l'arrêt rendu par la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral le 10 décembre 2008, pour statuer sur le recours interjeté par **U.**_____, à Zurich, contre la décision rendue le 2 juillet 2008 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, suspendant la procédure de plainte contre la décision de publication de la vente aux enchères d'un immeuble dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 258'608 de l'**OFFICE DES POURSUITES ET FAILLITES DE MONTREUX** exercée contre **X.**_____, à Némiaz, à l'instance de la recourante.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 12 octobre 2002, à la réquisition d'U._____, un commandement de payer a été notifié à X._____ dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 258'608 de l'Office des poursuites et faillites de Montreux [ci-après : l'office], portant sur la parcelle RF n° [...], sise à Glion sur la commune de Montreux, au lieu-dit " [...]". Cet immeuble fait l'objet d'une procédure d'expropriation introduite auprès de la Commission fédérale d'estimation le 14 mai 2001 entre [...] et les [...] et différents propriétaires.

U._____, ayant requis la vente de l'immeuble, un mandat d'expertise immobilière a été confié le 29 octobre 2003 à l'expert [...]. Celui-ci a rendu son rapport le 3 février 2004 et un procès-verbal d'estimation du gage a été adressé aux parties par l'office le 26 février 2004.

Par décision du 24 mai 2004, l'office a suspendu la procédure en réalisation de gage immobilier n° 258'608 jusqu'à droit connu sur le résultat final de la procédure d'expropriation.

Le 25 juin 2007, U._____, a requis la continuation de la procédure de réalisation du gage immobilier.

Le 21 septembre 2007, l'office a informé X._____ de la publication de la vente aux enchères de l'immeuble, la date des enchères étant fixée au 30 novembre 2007.

Par acte du 2 octobre 2007, X._____ a déposé plainte contre cette décision, demandant le "retrait immédiat de la vente", contestant l'estimation du gage immobilier et demandant une nouvelle expertise.

b) Par prononcé rendu le 27 novembre 2007, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a admis la plainte, ordonné la mise en place d'une nouvelle expertise en vue d'estimer la valeur de l'immeuble et confié le mandat d'expertise à [...], expert immobilier, l'avance des frais d'expertise étant mise à la charge de la plaignante.

Saisie d'un recours de X._____ contre cette décision, la cour de céans, par arrêt du 18 avril 2008, a admis le recours et annulé le prononcé entrepris, la cause étant renvoyée à l'autorité inférieure de surveillance afin qu'elle procède aux mesures d'instruction nécessaires pour connaître l'avancement de la procédure d'expropriation, détermine quelles en étaient les issues possibles et, sur cette base, statue sur le mérite de la réquisition tendant à la suspension de la procédure d'exécution jusqu'à droit connu sur la procédure d'expropriation.

2. a) A la suite de cet arrêt, le premier juge s'est enquis de l'avancement de la procédure d'expropriation et de ses issues possibles auprès du Président de la Commission fédérale d'estimation, qui l'a informé, par lettre du 24 juin 2008, qu'il envisageait d'ordonner une expertise de l'immeuble et avait fixé aux parties un délai au 14 juillet 2008 pour se déterminer sur différents points en rapport avec cette expertise, qu'il informerait le premier juge de sa décision dès qu'elle aurait été rendue et que, s'agissant des issues possibles de la procédure, la commission pourrait, si les conditions légales et jurisprudentielles étaient réalisées, allouer une indemnité à X._____ pour le préjudice subi par les nuisances provoquées par les lignes électriques passant au-dessus de sa propriété (expropriation partielle), voire une indemnité pour une expropriation totale, et que le paiement de l'indemnité devrait en principe

être opéré en mains du conservateur du registre foncier, conformément à l'art. 89 LEx (loi fédérale sur l'expropriation – RS 711).

b) Par prononcé du 2 juillet 2008, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a suspendu la procédure de plainte formée le 2 octobre 2007 par X._____.

Le 14 juillet 2008, U._____, a formé recours contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que soit ordonnée la continuation immédiate de la procédure de réalisation forcée. Par arrêt du 19 septembre 2008, la cour de céans a rejeté le recours et confirmé le prononcé du 2 juillet 2008.

Saisi d'un recours d'U._____, contre cette décision, le Tribunal fédéral, par arrêt du 10 décembre 2008, a admis le recours et annulé l'arrêt de la cour de céans, à qui il a renvoyé la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

c) U._____, s'est déterminée le 12 janvier 2009.

Le même jour, X._____ a produit le projet de déterminations rédigé par son conseil d'alors. Elle a encore produit une écriture, dans le délai qui lui avait été accordé à cet effet, le 27 janvier 2009.

L'office intimé s'est déterminé le 5 janvier 2009.

En droit :

I. Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP, 28 al. 1 et 73 al. 1 et 3 LVLP - loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05) et comportant l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours du 14 juillet 2008 est recevable.

Les pièces produites en deuxième instance sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

II. a) La LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110) ne contient pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire, abrogée par la LTF), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A_ 138/2007 c. 1.5) : le tribunal auquel la cause est

renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 c. 4.2, rés. in JT 2008 I 106; ATF 131 III 91 c. 5.2, rés. in JT 2004 I 444). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 1.3.2 ad art. 66 OJ).

b) En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que l'on ne se trouvait pas dans l'un des cas légaux de sursis à la réalisation (art. 123 LP applicable par le renvoi de l'art. 143a LP), que la procédure d'expropriation ne figurait pas au nombre des procédures considérées comme paralysant la réalisation de l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} juin 2006 dans la cause 7B.83/2006; Piotet, Commentaire romand, n. 4 ad art. 133 LP) et que la suspension ordonnée en l'espèce, outre qu'elle était dépourvue de base légale, avait pour effet de repousser la réalisation de l'immeuble en cause à une date indéterminée, dès lors que la procédure d'expropriation était loin d'être terminée, et que l'incertitude liée à son sort n'était pas sans rappeler celle d'une expectative de plus-value résultant d'une éventuelle collocation future de l'immeuble en zone à bâtir, circonstance ne justifiant pas une suspension de la procédure de réalisation (TF, Praxis 2003, n. 150, p. 879).

Le Tribunal fédéral a ainsi exclu qu'il soit sursis à la procédure de réalisation forcée jusqu'à l'achèvement de la procédure d'expropriation. Ce point lie la cour de céans. Il s'ensuit que la procédure de réalisation doit avancer. Dans sa plainte du 2 octobre 2007, l'intimée avait requis une nouvelle expertise de l'immeuble. Il y a lieu de donner suite à cette requête, de désigner comme expert [...], expert immobilier, et de mettre l'avance des frais d'expertise à la charge de l'intimée (art. 9 al. 2 ORFI – ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42).

III. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et le prononcé entrepris annulé, une nouvelle expertise étant ordonnée.

La cause peut être renvoyée à l'office des poursuites directement, sans passer par l'autorité inférieure de surveillance, pour qu'il reprenne la procédure de réalisation forcée au stade de la mise en œuvre de la nouvelle expertise.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP – ordonnance 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 admis.
- II.** Le prononcé du 2 juillet 2008 est annulé.
- III.** Une nouvelle expertise en vue d'estimer la valeur de l'immeuble au lieu-dit " [...]", parcelle n° [...] de la Commune de Montreux, est ordonnée et confiée à [...], expert immobilier, [...], l'avance des frais de dite expertise étant mise à la charge de X._____.
- IV.** La cause est renvoyée à l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Montreux pour reprise de la procédure de réalisation forcée, au stade de la mise en œuvre de la nouvelle expertise.
- V.** Le présent arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 février 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 Cornelia Seeger Tappy, avocate (pour U. _____),
- Mme X. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites et faillites de Montreux.

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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :