

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 8 juin 2012

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : MM. Bosshard et Sauterel  
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

\*\*\*\*\*

**Art. 10 al. 1, 17 al. 1 et 2, 18 al. 1, 97 al. 1 et 155 al. 1 LP; 99 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.\_\_\_\_\_**, à Chevilly, contre la décision rendue le 5 décembre 2011, à la suite de l'audience du 26 septembre 2011, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, déclarant irrecevable la plainte déposée le 15 juillet 2011 par le recourant contre la décision de l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES** de procéder à l'expertise de l'immeuble propriété du recourant et contre l'exécution de cette expertise dans le cadre de la poursuite en réalisation

de gage immobilier n° 400'207'794 exercée contre lui à l'instance de la **BANQUE G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 7 janvier 2011, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 400'207'794 de l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'office), exercée à l'instance de la Banque G.\_\_\_\_\_ contre W.\_\_\_\_\_, l'office a adressé au poursuivi l'avis de réception de la réquisition de vente du gage, soit l'immeuble parcelle RF 78 de la commune de Chevilly dont il est propriétaire, indiquant que le montant à verser afin d'éviter la réalisation du gage était de 609'266 francs 35.

Le 27 janvier 2011, W.\_\_\_\_\_ a déposé contre cet avis une plainte au sens de l'art. 17 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1], que la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, a rejetée par décision du 11 avril 2011.

Le 28 avril 2011, le plaignant a formé un recours contre cette décision auprès de la cour de céans, autorité supérieure de surveillance. Il a requis l'effet suspensif, que le président de la cour de céans, par décision du 20 mai 2011, a refusé. Le 9 juin 2011, W.\_\_\_\_\_ a recouru au Tribunal fédéral contre cette décision présidentielle. Son recours a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral du 14 juin 2011, expédié aux parties le 17 juin 2011. Par arrêt du 10 août 2011, la cour de céans a rejeté le recours du plaignant contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance du 11 avril 2011.

**b)** Par lettre recommandée du 15 juin 2011, l'office a informé W.\_\_\_\_\_ qu'il serait procédé à une expertise de son immeuble le 5 juillet 2011, à 14 heures 30. Avisé le jeudi 16 juin 2011 de l'arrivée de cette lettre, l'intéressé ne l'a retirée au guichet de la poste que le mercredi 22 juin 2011.

Par lettre du 29 juin 2011, W.\_\_\_\_\_ a demandé à l'office d'annuler cette expertise pour le motif qu'elle avait été décidée le 15 juin 2011, soit avant que l'arrêt précité du Tribunal fédéral n'ait été expédié aux parties. Il a également exigé que le nom de l'expert soit communiqué à son conseil, Me Aba Neeman, préalablement à toute intervention.

L'office lui a répondu par lettre recommandée du 30 juin 2011, faisant valoir qu'il n'y avait pas d'effet suspensif dans les procédures en question et l'informant que l'expertise du 5 juillet 2011 était maintenue et serait effectuée par M. Magnenat, à Morges, accompagné d'un représentant de l'office, le soin étant laissé à W.\_\_\_\_\_ de transmettre ces informations à son conseil, dont les coordonnées étaient inconnues de l'office. Avisé le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2011 de l'arrivée de cette lettre, l'intéressé ne l'a retirée au guichet de la poste que le mardi 5 juillet 2011 à 16 heures 58. Il a cependant encore écrit à l'office le 4 juillet 2011, déclarant maintenir son opposition à l'expertise et demandant que l'identité de l'expert avec ses coordonnées complètes, sa qualification professionnelle, ses références et la confirmation de son absence de toute implication avec la Banque G.\_\_\_\_\_ soient communiquées préalablement à l'expertise à son conseil, dont il indiquait l'adresse.

M. Jean-Luc Magnenat, architecte, a procédé à l'expertise le 5 juillet 2011 en présence du propriétaire.

**c)** Le 15 juillet 2011, W.\_\_\_\_\_ a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'office de procéder à l'expertise malgré son opposition pour le motif que "la procédure de la poursuite n° 207'794 n'était pas terminée" et contre l'exécution de l'expertise, pour le motif que l'identité de l'expert ne lui avait pas été communiquée de

manière assez complète ni suffisamment tôt pour pouvoir s'assurer de son impartialité.

L'office s'est déterminé le 22 juillet 2011, concluant au rejet de la plainte et au maintien de l'expertise effectuée, sur la base de laquelle le procès-verbal d'estimation de gage serait notifié aux parties.

**2.** Par décision rendue le 5 décembre 2011, à la suite d'une audience du 26 septembre 2011 à laquelle le plaignant ne s'est pas présenté, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, statuant sans frais ni dépens, a déclaré la plainte irrecevable et maintenu l'expertise litigieuse du 5 juillet 2011. Elle a considéré que la plainte déposée le 15 juillet 2011 était tardive en ce qu'elle était dirigée contre l'avis de l'office du 15 juin 2011, reçu le 22 juin 2011, la lettre subséquente de l'office du 30 juin 2011, reçue le 5 juillet 2011, n'ayant qu'une portée confirmatoire, que cette plainte était de toute manière infondée, l'office étant en droit de décider de procéder à l'expertise de l'immeuble objet du gage, dès lors qu'aucun effet suspensif n'avait été accordé dans la procédure de recours contre le rejet de la plainte contre l'avis de réception de la réquisition de vente dudit objet, enfin, que les griefs du plaignant concernant les modalités de l'expertise n'étaient nullement fondés, dès lors qu'il appartenait à celui-ci de faire diligence s'il voulait être informé plus tôt de l'identité de l'expert afin de faire valoir, le cas échéant, des motifs de récusation.

La décision a été notifiée au plaignant le 12 décembre 2011.

**3.** Par acte du 22 décembre 2011, W.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision, concluant à son annulation, à l'admission de la plainte et à l'annulation de l'expertise immobilière du 5 juillet 2011 et de son exécution.

Il a requis l'effet suspensif, qui a été refusé par décision du président de la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, du 30 décembre 2011.

L'intimée Banque G.\_\_\_\_\_ s'est déterminée le 10 janvier 2012, concluant au rejet du recours. Elle a fait valoir que le recourant n'était au bénéfice d'aucun effet suspensif dans la poursuite en cause et que l'office devait suivre à la procédure d'exécution forcée et notamment estimer l'immeuble objet du gage. Elle a en outre relevé que le recourant déposait plainte contre chaque opération de l'office, sans aucun fondement juridique et dans un but uniquement dilatoire.

Par lettre du 20 janvier 2012, l'office s'est référé aux déterminations qu'il avait produites en première instance. Il a également relevé l'utilisation systématique par le recourant de tous les moyens dilatoires pour bloquer les procédures le concernant.

### **En droit :**

**I.** Formé en temps utile contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]) et comportant des conclusions suffisantes et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable.

**II. a)** En matière de réalisation dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, l'art. 99 al. 1 ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42] prescrit que l'office, après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur, demande un extrait du registre foncier relatif à l'immeuble à réaliser et ordonne l'estimation

de cet immeuble au sens de l'art. 9 al. 1 ORFI. Selon cette dernière disposition, 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. L'art. 97 al. 1 LP, qui prévoit que le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit et peut s'adjoindre des experts, s'applique par analogie dans la procédure de réalisation d'un gage immobilier, par renvoi de l'art. 155 LP. Selon la jurisprudence, l'estimation n'a qu'une importance secondaire dans la poursuite en réalisation de gage, ses fonctions principales n'étant que de déterminer le découvert et d'orienter le créancier sur le résultat prévisible de la réalisation (CPF, D. c. Office des poursuites de Montreux, 4 septembre 1996/plainte n° 37; CPF, M. c. Office des poursuites de l'arrondissement de Lavaux, 4 décembre 1996/plainte n° 42). L'estimation sert en outre à renseigner d'éventuels enchérisseurs et doit être égale au montant que l'on peut envisager d'atteindre au moment de la réalisation du bien saisi (ATF 99 III 56 c. 4b, JT 1974 II 121).

**b)** En l'espèce, le recourant a été avisé de la date de l'expertise litigieuse fixée au 5 juillet 2011 par lettre recommandée du 15 juin 2011, reçue le 22 juin 2011. Comme l'a constaté le premier juge, les griefs soulevés contre cette mesure dans la plainte du 15 juillet 2011, tirés de l'inachèvement de la procédure de contestation de l'avis de réception de la réquisition de vente et du déroulement de la procédure parallèle de recours contre le refus de l'effet suspensif, ont été invoqués tardivement. C'est ainsi à bon droit que la plainte a été déclarée irrecevable sur ce point. A juste titre également, le premier juge a considéré que les griefs soulevés étaient au demeurant mal fondés, l'estimation du gage pouvant avoir lieu dès lors que l'effet suspensif avait été refusé dans la procédure de recours devant la cour de céans contre le rejet de la contestation de l'avis de réception de la réquisition de vente, décision confirmée par l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 juin 2011 déclarant irrecevable le recours contre ce refus d'effet suspensif. Le fait que ce dernier arrêt ait été expédié aux parties le 17 juin 2011, soit deux jours après l'avis précité du 15 juin 2011, n'a aucune incidence sur la validité formelle de cet avis, le recours au Tribunal fédéral n'ayant pas eu d'effet suspensif.

**c)** Le recourant s'est toutefois également plaint de l'exécution de l'expertise le 5 juillet 2011 et, dans cette mesure, la plainte du 15 juillet 2011, visant ainsi un acte de l'office (Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Berne 2010, ad art. 17 LP, p. 47), avait été déposée à temps et était recevable.

**aa)** Le recourant reproche à l'office de ne pas avoir communiqué à son conseil, préalablement à l'expertise, l'identité de l'expert avec ses coordonnées complètes, sa qualification professionnelle, ses références et la confirmation de son absence de toute implication avec la Banque G.\_\_\_\_\_.

**bb)** Ce moyen est à double titre mal fondé. Premièrement, le recourant a attendu sept jours après la réception de l'avis d'expertise - qu'il n'était allé retirer, comme il le fait souvent, que le dernier jour du délai de garde - avant de demander à l'office, par lettre du 29 juin 2011, de communiquer à son conseil l'identité de l'expert. L'office lui a immédiatement répondu, par lettre recommandée du 30 juin 2011, l'informant du nom de l'expert et lui laissant le soin de transmettre ces informations à son conseil, dont les coordonnées n'étaient pas connues de l'office. Avisé le lendemain de l'arrivée de ce pli, le recourant a encore laissé courir le délai de garde et n'a retiré le pli que le 5 juillet 2011. Il ne saurait dès lors faire grief à l'office de ne pas avoir été informé de l'identité de l'expert avant l'expertise.

Deuxièmement, aucune prescription n'impose à l'office de communiquer à une partie, préalablement à l'exécution d'une mesure, des informations sur la personne, la formation et les compétences du fonctionnaire chargée de l'opérer. Il en va de même en ce qui concerne l'expert que le fonctionnaire en question s'adjoit comme auxiliaire pour procéder à l'estimation d'un immeuble, conformément à l'art. 97 al. 1 LP. En revanche, si l'expert pressenti réalise un des cas de récusation prévu à l'art. 10 LP, notamment s'il peut avoir développé une opinion préconçue dans l'affaire (art. 10 al. 1 ch. 4 LP), il a le devoir de se récuser au même

titre qu'un employé de l'office (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 16 ad art. 10 LP).

En l'espèce, l'identité de l'expert a été communiquée par lettre du 30 juin 2011 au recourant. Ce dernier a en outre eu connaissance de la personne de l'expert au moment de l'expertise le 5 juillet 2011, puisqu'il était présent. Cela était suffisant pour lui permettre, le cas échéant, de demander la récusation de l'expert et l'annulation de l'opération débutée par le récusé. Au demeurant, même s'il avait eu connaissance de la personne de l'expert plus tardivement, par exemple à la lecture du rapport d'expertise mentionnant son nom, cela aurait suffi (Gilliéron, op. cit., n. 28 ad art. 10 LP). Le droit du recourant de récuser l'expert n'a donc pas été entravé. A cet égard, le recourant ne prétend d'ailleurs nullement que l'expert aurait dû se récuser ou que lui-même aurait eu un intérêt digne de protection à une telle récusation (ibid., n. 29 ad art. 10 LP). Au surplus, aucun élément du dossier ne permet de retenir l'existence d'un éventuel cas de récusation.

L'exécution de l'expertise du 5 juillet 2011 a ainsi été régulière et le recours sur ce point, mal fondé, doit être rejeté.

**III.** En définitive, le recours doit être entièrement rejeté et le prononcé de l'autorité précédente confirmé en ce sens que la plainte est rejetée dans la mesure où elle est recevable.

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 rejeté.
  
- II. Le prononcé est confirmé en ce sens que la plainte déposée par W. \_\_\_\_\_ le 15 juillet 2011 est rejetée dans la mesure où elle est recevable.
  
- III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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 :

- M. W. \_\_\_\_\_,
- Banque G. \_\_\_\_\_,
- 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 :