

Tribunal fédéral – 5A_829/2023

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 15 décembre 2023

Bundesgericht – 5A_829/2023

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. Dezember 2023

Poursuite pour dettes et
faillite

Schuldbetreibung und
Konkurs

Poursuite en réalisation du
gage ; estimation de
l'immeuble

Klage auf
Pfandverwertung ;
Schätzung des Grundstücks

Art. 9 ORFI

Art. 9 VZG



Estimation de l'immeuble (art. 9 ORFI) – Dans le cadre de l'estimation d'un port, il est correct en l'espèce de ne pas tenir compte de la plus-value en raison d'aménagements futurs de ce port, lesquels ne seront réalisés qu'après une procédure de renouvellement du bail. De plus, dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation de l'immeuble n'a qu'un rôle secondaire, puisqu'elle ne donne qu'un ordre d'idée d'une offre acceptable aux intéressés (consid. 5).

Schätzung des Grundstücks (Art. 9 VZG) – Im Rahmen der Schätzung eines Hafens ist es im vorliegenden Fall korrekt, die Wertsteigerung aufgrund zukünftiger Ausbauten des Hafens, die erst nach einem Verfahren zur Erneuerung des Pachtvertrages durchgeführt werden, nicht zu berücksichtigen. Zudem spielt bei der Betreibung auf Pfandverwertung die Schätzung der Liegenschaft nur eine untergeordnete Rolle, da sie nur eine Vorstellung von einem für die Betroffenen akzeptablen Angebot vermittelt (E. 5).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
von Werdt et Bovey.

Greffière : Mme Acharti.

Participants à la procédure

A,
recourant,

contre

Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, chemin de Versailles 6, case postale 28, 1096 Cully,
intimé.

Objet

nouvelle estimation du gage immobilier; droit d'être assisté (art. 9 ORFI; art. 68 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.),

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud, en qualité d'autorité supérieure de surveillance, du 20 octobre 2023 (FA23.008148-231062 30).

Faits :

A.

A.a. Le 10 février 2023, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après: office) a établi deux procès-verbaux d'estimation du gage n° xxx et yyy portant sur l'immeuble RF n° zzz de la Commune de U, propriété de A. Ces procès-verbaux retiennent que l'immeuble en cause a une valeur vénale de 3'200'000 fr. en se fondant sur un rapport d'expertise immobilière déposée le 31 mars 2022 par B SA.

A.b. Le 24 février 2023, le poursuivi a requis de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après: présidente) une nouvelle estimation du gage, en application de l'art. 9 ORFI. Par prononcé du 21 avril 2023, la présidente a mis en oeuvre une nouvelle expertise de l'immeuble et a désigné en qualité d'expert C de D.

B.

B.a.

B.a.a. Par courrier du 23 juin 2023, la présidente a convoqué le poursuivi, l'office et les créanciers poursuivants à l'audience du 11 juillet 2023.

Dans une écriture du 28 juin 2023, la créancière UBS SA a informé la présidente qu'elle ne se présenterait pas à l'audience du 11 juillet 2023, a déclaré ne pas contester l'expertise immobilière du 10 février 2023 (*sic*) et s'en est rapportée à justice quant à la nouvelle estimation du gage.

Le 28 juin 2023, le conseil du poursuivi a demandé le report de l'audience pour le motif qu'il serait absent à l'étranger.

Par courrier du lendemain, la présidente a invité le conseil du poursuivi à se faire remplacer et a maintenu l'audience du 11 juillet 2023.

B.a.b. Le 7 juillet 2023, l'expert C a déposé son rapport. La valeur du bien expertisé y est estimée à 5'200'000 fr., compte tenu notamment du fait que le port privé " tel qu'il est à ce jour " constituait un élément de plus-value. Le rapport mentionne une visite en présence du poursuivi le 2 juin 2023, une estimation de la valeur actuelle des annexes à 530'000 fr., dont 300'000 fr. pour le port; une valeur de 500'000 fr. est indiquée pour le " Port dragué et aménagé ".

B.a.c. A l'audience du 11 juillet 2023, le poursuivi s'est présenté, non assisté, de même que le substitut au préposé à l'office et des représentants de l'un des créanciers. L'office et le créancier présent ont déclaré ne pas avoir d'objection à ce que l'estimation du deuxième expert soit retenue.

Le poursuivi a fait valoir que le deuxième expert n'avait pas tenu compte d'une possibilité de draguer le port attenant à la parcelle en cause afin de pouvoir y stationner de plus grands bateaux, possibilité qui devait se concrétiser au mois de septembre 2023. Il a indiqué que ces travaux auraient lieu dès le renouvellement de la concession, des pourparlers étant en cours avec un voisin, auteur d'une opposition, et qu'une fois ceux-ci effectués, la valeur de l'immeuble atteindrait 6'000'000 fr.

B.a.d. Par prononcé du 21 juillet 2023, la présidente, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a fixé la valeur vénale de la parcelle en cause à 5'200'000 fr. En substance, elle a considéré qu'il n'y avait pas de raison de s'écarter de la valeur retenue par le deuxième expert et en particulier que les travaux invoqués par le demandeur ne pouvaient être pris en compte, faute d'avoir été établis.

B.b. Par arrêt du 20 octobre 2023, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, en sa qualité d'autorité supérieure de surveillance, a rejeté le recours déposé le 2 août 2023 par le poursuivi contre ce prononcé.

C.

Par acte posté le 1^{er} novembre 2023, A interjette un recours en matière civile contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral. Il conclut à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité supérieure de

surveillance pour nouvelle décision. En substance, il se plaint de la violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. et 68 al. 1 CPC) et de celle de l'art. 9 ORFI.

Par courrier posté le 22 novembre 2023, il a requis que l'effet suspensif soit accordé à son recours compte tenu de la vente aux enchères fixée dans l'intervalle.

Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

1.1. Déposé dans le délai légal (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; **ATF 133 III 350** consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 9 ORFI) par une autorité supérieure de surveillance ayant statué en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le présent recours est en principe ouvert, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF); le recourant, qui a succombé devant la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

1.2. Le recours en matière civile au sens des art. 72 ss LTF étant une voie en réforme (art. 107 al. 2 LTF), le recourant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Exceptionnellement, il est admis qu'il puisse se limiter à prendre des conclusions cassatoires lorsque le Tribunal fédéral, s'il accueillait le recours, ne serait pas en mesure de statuer lui-même sur le fond (cf. **ATF 134 III 379** consid. 1.3). En tant que le recourant invoque la garantie de son droit d'être entendu, dont la violation entraîne généralement l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, et critique les manquements de l'autorité de surveillance dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, sa conclusion purement cassatoire est recevable.

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF); cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée (**ATF 142 II 369** consid. 2.1; **142 III 364** consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF).

3.

L'autorité de surveillance a opposé au recourant, qui se plaignait de la manière dont avait été fixée l'audience devant l'autorité inférieure de surveillance, qu'il n'explicitait pas en quoi le principe de célérité appliqué en l'occurrence pour refuser de reporter l'audience aurait violé dans le cas précis son droit d'être assisté découlant du droit d'être entendu. Selon elle, le recourant avait pu exposer ses arguments relatifs au creusement du port, allégations qui figuraient dans l'état de fait du prononcé, et le conseil du recourant n'avait pas fait usage de la possibilité de développer une argumentation juridique écrite pour pallier son absence à l'audience.

A la critique du recourant qui reprochait à l'autorité inférieure de surveillance de ne pas avoir tenu compte de ses explications quant à la plus-value résultant de travaux dans le port de la parcelle en cause, elle a répondu que cette autorité avait écarté les explications du recourant au motif que les allégations de travaux à venir n'étaient pas établies. Le recourant, assisté d'un conseil durant la

procédure, n'avait produit aucune pièce à l'appui de ses allégations. Le rapport d'expertise mentionnait une plus-value de 200'000 fr. en cas de dragage et d'aménagement du port, mais ne prenait pas en compte cette valeur en raison d'une procédure de renouvellement de bail en cours. Il n'y avait dès lors aucun devoir d'interpellation ou d'instruction complémentaire à charge de l'autorité précédente. En instance cantonale, le recourant n'avait pas non plus produit de pièces établissant les travaux allégués, dont la plus-value était d'ailleurs estimée par le second expert. Sur la base de ces éléments, l'autorité supérieure de surveillance a jugé que le grief tiré du caractère prétendument incomplet de la seconde expertise était sans fondement.

4.

Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. et 68 al. 1 CPC) au motif qu'il n'a pas pu se faire représenter à l'audience tenue devant l'autorité inférieure de surveillance par l'agent d'affaires breveté qu'il avait mandaté dans ce dossier.

Par cette argumentation, le recourant n'expose aucune violation des art. 29 al. 2 Cst. et 68 al. 1 CPC par l'autorité supérieure de surveillance. Il ne discute pas les motifs de l'arrêt attaqué et omet que seul celui-ci est l'objet du présent recours (art. 75 LTF), à l'exclusion de la décision du premier juge qu'il critique en reprenant ses arguments présentés en instance cantonale. En particulier, il n'expose pas les motifs pour lesquels la violation dont il se prévaut n'aurait pas pu être réparée devant l'autorité supérieure de surveillance.

En conséquence, son grief doit être déclaré irrecevable.

5.

Le recourant se plaint de la violation de l'art. 9 ORFI. Il soutient que l'autorité inférieure de surveillance a ignoré la possibilité de draguer le port pour y stationner de plus grands bateaux alors que la valeur de l'immeuble s'en trouverait augmentée.

Par cette argumentation, le recourant s'en prend à nouveau uniquement à la décision de première instance, qui ne fait pas l'objet du présent recours. Il ne s'attaque pas à la motivation de l'arrêt attaqué, selon laquelle, bien qu'assisté durant la procédure, **il n'a produit aucune pièce démontrant ses allégations de travaux, ni en première instance, ni en instance cantonale. Au demeurant, comme l'a pertinemment exposé l'autorité supérieure de surveillance, le rapport d'expertise a mentionné la plus-value de 200'000 fr. en cas d'aménagement du port. Elle ne l'a toutefois pas prise en considération en raison d'une procédure de renouvellement de bail au cours.** Aucun des critères mentionnés par le recourant n'a donc été ignoré.

Au surplus, à la suite de l'autorité supérieure de surveillance, **il faut relever que le recourant se méprend sur les conséquences de l'expertise lorsqu'il les décrit comme " considérables dès lors que, de cette estimation dépendra le prix de la vente aux enchères forcées qui en sera directement impacté ". En effet, dans la poursuite en réalisation du gage, l'estimation n'a 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** (arrêt 5A_421/2018 du 13 novembre 2018 consid. 6.2.2 et les références).

Il suit de là que le grief doit être déclaré irrecevable.

6.

En définitive, le recours est irrecevable et la requête d'effet suspensif devient sans objet. Les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus, des observations n'ayant pas été requises et l'office agissant en exécution d'une tâche de droit public (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

La requête d'effet suspensif est sans objet.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud, en qualité d'autorité supérieure de surveillance.

Lausanne, le 15 décembre 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : Acharti