

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 25 avril 2014

Présidence de M. SAUTEREL, président
Juges : Mme Byrde et M. Maillard
Greffier : Mme van Ouwenaller

Art. 17 et 140 LP

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 **A.K.** _____, à Nyon, contre la décision rendue le 4 novembre 2013, à la suite de l'audience du 23 septembre 2013, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, dans la cause qui l'oppose à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. A.K._____ et B.K._____, domiciliés à Nyon, sont copropriétaires chacun pour une demie des parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de Nyon. Cette dernière est formée de deux parts de copropriété d'une demie chacune, [...] et [...], laquelle est propriété d'A.K._____. A.K._____ et B.K._____ font l'objet de poursuites en réalisation de gage immobilier exercées par l'Office des poursuites du district de Nyon (ci-après: l'office) à l'instance de la H._____ (ci-après: H._____), créancière gagiste titulaire de deux cédulas hypothécaires au porteur, l'une grevant la parcelle n° [...] - no RF [...] du 23 mars 1989, en première rang, pour 2'000'000 fr., avec un intérêt maximum de 10 % - et l'autre la parcelle n° [...] - no RF [...] du 9 février 1990, en premier rang, pour 6'000'000 francs, avec un intérêt maximum de 10 %.

Au mois d'avril 2010, par acte notarié, A.K._____ a concédé à Y._____ un droit de préemption sur sa part de copropriété de chacune des parcelles précitées. Le 16 avril 2010, le notaire a requis l'annotation de ces droits. Par avis du 19 octobre 2010, le Registre foncier de Nyon a maintenu en suspens la réquisition d'inscription, qui avait été suspendue jusqu'à droit connu sur un litige au sujet du remaniement parcellaire dont les immeubles étaient l'objet - litige désormais tranché par un jugement du Tribunal fédéral -, parce que l'état descriptif et l'état des droits et charges présentés avec la réquisition correspondaient à celui des immeubles avant le remaniement - désormais inscrit au registre foncier - et qu'un complément rectificatif était nécessaire, le droit de préemption devant porter sur les biens-fonds dans leur nouvel état.

Le 21 juin 2012, la H._____ a requis la réalisation des gages, soit des parcelles n^{os} [...] et [...]. La vente a été fixée au 30 septembre 2013. L'avis de vente aux enchères forcée, fixant aux personnes

concernées un délai au 17 juin 2013 pour produire leurs prétentions sur les immeubles en cause, a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce du 28 mai 2013.

Le 13 juin 2013, la H. _____ a communiqué ses prétentions, en arrêtant les sommes qui lui seraient dues au 30 septembre 2013 comme suit:

- pour la parcelle n° [...]:

"Etat des charges - 1^{er} rang

| | |
|--|--------------------------|
| Capital du titre hypothécaire no [...] du Registre Foncier de Nyon | CHF |
| 2 000 000, 00 | |
| Intérêt au taux de 10 % l'an du 21 juin 2008 au 30 septembre 2013, selon les dispositions de l'art. 818 CCS | CHF 1 055 000,00 |
| Frais de poursuites | CHF 820,00 |
| Frais de mainlevée | CHF 3 660,00 |
| Frais d'estimation de gage | CHF 2 503,50 |
| Total au jour de la vente, soit au 30 septembre 2013 | <u>CHF 3 061 983,50"</u> |

- pour la parcelle n° [...]:

"Etat des charges - 1^{er} rang - Parcelle n° [...], propriété de M. A.K. _____

| | |
|--|-------------------------|
| Capital du titre hypothécaire no [...] du Registre Foncier de Nyon | CHF |
| 6 000 000,00 | |
| Intérêt au taux de 10 % l'an du 21 juin 2008 au 30 septembre 2013, selon les dispositions de l'art. 818 CCS | CHF 3'165 000,00 |
| Frais de poursuites | CHF 620,00 |
| Frais de mainlevée | CHF 4'020,00 |
| Dépens alloués par la Cour civile du Tribunal cantonal | CHF 92 423,25 |
| Frais d'estimation de gage | CHF 2 516,50 |
| Total au jour de la vente, soit au 30 septembre 2012 | <u>CHF9 264 579,75"</u> |

Le 17 juin 2013, Y. _____ a produit à l'état des charges de la parcelle n° [...], une créance de 129'600 fr. et "un droit de préemption non inscrit dont la valeur ne saurait être inférieure à 1'080'000 fr.", et à l'état des charges de la parcelle n° [...], une créance de 1'040'000 fr. et "un droit de préemption non inscrit dont la valeur ne saurait être inférieure à 17'280'000 francs". A chacune de ses productions étaient jointes deux factures intitulées "décomptes d'honoraires" au 31 mai 2013, la première

pour "violation de l'acte de constitution du droit de préemption sur la parcelle [...] par devant Me Colombara, consultation, démarches diverses" et la deuxième pour "mise en valeur et suivi de la parcelle [...], consultation, démarches diverses".

Par lettres recommandées des 19 et 21 juin 2013, l'office a informé Y._____ que ses créances, n'étant pas garanties par un droit de gage sur les parcelles en cause, ne seraient pas prises en considération dans les états des charges, que la question des droits de préemption ferait l'objet d'une décision qui figurerait sur les états des charges et qu'un droit de préemption conventionnel ne pouvait pas être exercé lors des enchères.

2. a) Le 1^{er} juillet 2013, l'office a notifié les états des charges relatifs aux parcelles n^{os} [...] et [...], dont le premier a la teneur suivante:

N/réf.
Patrick Dumartheray
(à rappeler dans toute correspondance)
Ligne directe : 022 - 557.50.89

V/Réf.

Date
1er juillet 2013

Communication de l'état des charges

En votre qualité de tiers-intéressé, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble(s) appartenant à A.K. _____ et B.K. _____, qui sera vendu(s) aux enchères le **lundi 30 septembre 2013 à 9h30** ensuite de poursuite(s) d'un créancier gagiste en premier rang pour son capital et ses intérêts.

Vous êtes informé par la présente :

1. que les charges indiquées ci-après seront censées reconnues par vous aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue et leur rang, pour autant que, dans les **10 jours dès la réception du présent avis**, vous ne les ayez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné;
2. qu'il en va également ainsi, notamment, de la qualité d'accessoires attribuée aux objets ci-après énumérés, laquelle, à défaut de contestation dans le même délai, sera censée reconnue;
3. que vous avez en outre le droit de requérir, dans le même délai, que d'autres objets encore soient inscrits comme accessoires dans l'état des charges, si vous n'avez pas eu l'occasion de le faire lors de la saisie;
4. qu'en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CC, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble selon l'art. 142 LP.

Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à ce défaut, ouvrir action dans les 10 jours dès la communication du présent avis pour faire constater la production de la créance garantie par gage.

Office des poursuites de Nyon
P. Dumartheray, substitut

Extrait de l'ordonnance du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles (ORFI)

Art. 34 al. 1 lit. b. L'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29 al. 2 et 3 ORFI), avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ORFI) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office auront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement déintéressés (art. 53 al. 3 ORFI).

Art. 35 Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des cases libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis, mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ORFI (art. 815 CC et art. 60, lit. a, ORFI).

Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36 Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portés à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17 al. 2 LP).

Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production des moyens de preuves. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

Etat descriptif et estimation de ou des immeuble(s) et des accessoires

suivant l'annexe aux conditions de vente déposées le 12 août 2013

COMMUNE DE NYON

Parcelle no , fo , en nature de

Champ, pré, pâturage, 803 m2

Feuillets de dépendance :

Nyon

Estimation fiscale (2009) fr. 4'000.00

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : fr. 4'700'000.00

| A. Créances garanties par gage immobilier | | | | | |
|--|---|--|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| N° | Créancier et titre de créance | Montant des éléments de la créance | Montant total de la créance | A déléguer à l'adjudicataire | A payer en espèces |
| | | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| GREVANT L IMMEUBLE ENTIER | | | | | |
| 1. | H. _____ Capital du titre hypothécaire no _____ du Registre foncier de Nyon Intérêt au taux de 10 % l'an du 21 juin 2008 au 30 septembre 2013, selon les dispositions de l'art. 818 CCS Frais de poursuites 820.00 Frais de mainlevée 3'660.00 Frais d'estimation du gage 2'503.50 Le titre hypothécaire ci-dessus nous a été cédé en propriété et couvre des engagements aux noms de A.K. _____ et de B.K. _____ dont les montants sont nettement supérieurs à l'extension maximale du titre. Dès lors, nous vous prions de nous porter à l'état des charges pour la somme de CHF 3'061'983.50. <i>Créance garantie par le titre suivant :</i> 23.03.1989 012-234713 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'000'000.00, intérêt max 10 %, droit de gage individuel, grevant la parcelle précitée en <u>premier rang</u> . Payable avant EC nos 7 et 9 Prime EC nos 6 et 8 | 2'000'000.00 1'055'000.00 820.00 3'660.00 2'503.50 | 3'061'983.50 | 0.00 | 3'061'983.50 |
| GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE UNE DEMIE DE A.K. _____ | | | | | |
| | Néant | | | | |
| GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE UNE DEMIE DE B.K. _____ | | | | | |
| | Néant | | | | |
| TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES | | 3'061'983.50 | 3'061'983.50 | 0.00 | 3'061'983.50 |

Observation :

Après avoir payé les frais de réalisation de l'office des poursuites, comprenant l'éventuel impôt sur les gains immobiliers, ainsi que la créance portée à l'état des charges sous numéro 1, l'éventuel solde du produit de réalisation de l'immeuble sera réparti entre les deux copropriétaires à raison de chacun une demie.

La part revenant à A.K. _____ sera attribuée au créancier colloqué à l'état des charges sous numéro 7.

La part revenant à Monsieur B.K. _____ sera attribuée aux créanciers colloqués à l'état des charges sous numéro 9.

| B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires) | | | |
|--|--|--|--|
| N° | Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants droit | Nature du droit et date de sa constitution | Rang |
| GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER | | | |
| 2. | Nyon, la Commune | Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées | (C) Prime toutes charges |
| 3. | Nyon, la Commune | Canalisation(s) et câbles quelconques | (C) Prime toutes charges |
| | Néant | | |
| 4. | Les copropriétaires A.K. _____ et B.K. _____, l'un vis-à-vis de l'autre | ou droit de préemption légal du copropriétaire | (C) Modification Prime toutes charges |
| 5. | H. _____ | du droit d'aliéner, procédé LP | (C) Restriction Voir EC no 1 |
| GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE UNE DEMIE DE A.K. _____ | | | |
| | Néant | | |
| | Néant | | |
| 6. | Y. _____ | Inscription en suspens auprès du Registre foncier de Nyon : 16.04.2010 - Prémption échéance 16.04.2035 | Primée par EC no 1. |
| 7. | Séquestre (art. 271 LP) en faveur du créancier suivant : Séquestre no 6556092 H. _____ pour une créance de fr. 22'285'713.35 + accessoires. | Restriction du droit d'aliéner, procédé LP | Payable après EC no 1, sous réserve que le créancier obtienne l'exécution d'une saisie sur la base du séquestre. |
| GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE UNE DEMIE DE B.K. _____ | | | |
| | Néant | | |
| | Néant | | |
| 8. | | Prémption jusqu'au 26.06.2033 | Primée par EC no 1. |

| | | | |
|----|---|--|-----------------------|
| 9. | Le(s) créancier(s) saisissant(s) de la série no 1 : Poursuite no 5895354 H. _____ Poursuite no 5925756 H. _____ pour une créance de fr. 22'128'657.50 + accessoires. | Restriction du droit d'aliéner, procédé LP | Payable après EC no 1 |
|----|---|--|-----------------------|

Nyon, le 1er juillet 2013

Office des poursuites de Nyon
P. Dumartheray, substitut

b) Le 12 juillet 2013, A.K. _____ a déposé une opposition à l'encontre des états des charges susmentionnés, s'agissant du taux de l'intérêt à 10 % qui ne correspondrait pas au taux conventionnel de 8,5 % (1.), des frais de mainlevée qui ne s'élèveraient pas à 4'020 fr. (2.), du montant des dépens de 92'423 fr. 25 qui ne serait pas couvert par la cédule n° [...] grevant la part de copropriété n° [...] (3.), et le solde de 22'285'713 fr. 35 qui ne serait pas exact, raison pour laquelle la H. _____ était invitée à détailler et documenter son calcul (4.).

Le 12 juillet 2013, A.K. _____ a également déposé une plainte LP contre l'état des charges du 1^{er} juillet 2013 relatif à la réalisation forcée de la parcelle n° [...]. Dans cette plainte, il a rappelé qu'il avait fait opposition dans le cadre de la réalisation forcée en soulevant les griefs 1., 2. et 4. précités. Dans l'hypothèse où ces griefs devraient faire l'objet d'une plainte et non d'une opposition, il a déclaré les soulever également dans le cadre de sa plainte. Au surplus, il a exposé que la surface de la parcelle n° [...] avait été réduite de 3'580 m² à 803 m² dans le cadre d'un remaniement parcellaire dont l'inscription avait été refusée par le Département des finances, mais qui aurait néanmoins été inscrit, à tort, par le Conservateur du Registre foncier de Nyon; il en déduisait que, dès lors que le droit de préemption de Y. _____ portait sur toute l'ancienne surface et non sur la surface réduite et que celui-ci l'avait informé qu'il entendait défendre ses droits, l'état des charges devait être modifié en indiquant que "selon l'issue de procédures" la surface de la parcelle pourrait être supérieure. Il a pris en conséquence les conclusions suivantes:

- "1. La plainte est admise.
2. Dans la mesure de sa recevabilité, il est procédé à une modification de l'état des charges avec calcul des intérêts au taux de 8,5% sur le montant de la cédule ainsi qu'une adaptation des montants concernant les frais de mainlevée et le solde résiduel dès connaissance des informations à transmettre par la [...].
3. L'état des charges est complété dans le sens que l'état descriptif devra indiquer que, selon l'issue de procédure, le nombre de m² de la parcelle

pourrait passer de 803 m² à la surface initiale supérieure avant remaniement parcellaire, soit à 3'580 m².

4. L'effet suspensif est octroyé."

Enfin, toujours le 12 juillet 2013, A.K._____ a déposé une plainte LP contre l'état des charges du 1^{er} juillet 2013 relatif à la réalisation forcée de la parcelle n° [...].

c) Il ressort de l'arrêt rendu le 13 février 2014 par la Cour des poursuites et faillites (CPF, 13 février 2014/60) que par actes du 12 juillet 2013, Y._____ a formé opposition auprès de l'office contre chacun des états des charges, pour le motif que ses "créances" de 129'600 fr., 1'080'000 fr. et de 1'404'000 fr. et de 17'280'000 fr. respectivement n'avaient pas été prises en considération. Le même jour, il a déposé deux plaintes LP, portant chacune sur un des états des charges susmentionnés. Dans la première, dirigée contre l'état des charges de la parcelle n° [...], il a pris les conclusions suivantes: "l'état des charges est complété dans le sens que l'état descriptif devra indiquer [que] selon l'issue de la procédure, le nombre de m² de la parcelle pourrait passer de 803 m² à la surface initiale supérieure avant remaniement parcellaire"; "l'état des charges est modifié en prenant en considération les créances de 129'600 fr. et 1'080'000 fr. produites [...], en octroyant un rang supérieur aux dites créances de sorte que le solde, après paiement des frais de réalisation de l'Office des poursuites, soit versé de manière prioritaire pour paiement de ces montants". Dans ses actes, le plaignant a fait valoir que la surface de la parcelle n° [...] avait été réduite de 3'580 m² à 803 m² dans le cadre du remaniement parcellaire dont l'inscription aurait été refusée par le Département des finances, mais qui aurait néanmoins été inscrit, à tort, par le Conservateur du Registre foncier de Nyon, que dès lors que son droit de préemption portait sur toute l'ancienne surface et non seulement sur la nouvelle surface réduite, l'état des charges devait mentionner que "selon l'issue des différentes procédures en cours", la surface de la parcelle pourrait s'élever à 3'580 m², que, de même, si la surface de la parcelle n° [...] était modifiée, les limites de la parcelle n° [...] le seraient aussi, que, par ailleurs, ses productions devaient figurer à l'état des charges, et ce à "un rang supérieur à la créance" de la H._____ parce

que celle-ci avait accepté une réduction de la surface du gage après l'inscription de son droit de préemption.

Le 15 juillet 2013, l'office a écrit à Y._____ que ses oppositions ne seraient pas enregistrées, puisqu'il avait été informé, par lettres des 19 et 21 juin 2013, des décisions de ne pas prendre ses créances en considération dans les états des charges et ne les avait pas contestées.

Le 29 juillet 2013, Y._____ a déposé deux autres plaintes LP contre le refus de l'office d'enregistrer ses oppositions, concluant à l'annulation de ces décisions, à ce qu'il soit constaté que ses oppositions ont été valablement formées, et reprenant pour le surplus les conclusions de ses deux premières plaintes. Il faisait valoir qu'il ne pouvait pas former opposition avant d'avoir reçu l'état des charges.

d) Le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte, autorité inférieure de surveillance, a prononcé l'effet suspensif le 15 juillet 2013.

e) Par acte du 29 août 2013, l'office s'est déterminé sur les plaintes déposées par A.K._____ et Y._____ et a conclu à leur rejet.

f) Lors de l'audience tenue par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte le 23 septembre 2013, ont comparu A.K._____ et son conseil Me Olivier Righetti, Y._____ et son conseil Me Oana Halaucescu, [...] pour l'office, B.K._____ et son conseil Me François Besse, M. [...] pour la H._____ ainsi que le conseil de celle-ci, Me Jean-Samuel Leuba. Le procès-verbal de cette audience contient le passage suivant:

"Me Righetti et Me Leuba conviennent que l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à A.K._____ du 1^{er} juillet 2013 portant sur la parcelle no [...] est modifié à son chiffre 1 en ce sens que les frais de mainlevée sont arrêtés à 2'010 fr. en lieu et place de 4'020 francs.

Me Righetti et Me Leuba conviennent que l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à A.K._____ du 1^{er} juillet 2013 portant sur la parcelle no [...] est

modifié à son chiffre 1 en ce sens que les frais de mainlevée sont arrêtés à 2'010 fr. en lieu et place de 4'020 francs.
L'office des poursuites prend acte et procèdera aux modifications".

3. Par prononcés similaires rendus le 4 novembre 2013 dans les deux dossiers de plaintes, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a rejeté les plaintes LP déposées par A.K. _____ (I) et rendu sa décision sans frais ni dépens (II). En substance, elle a constaté que la mise en cause du calcul des intérêts au taux de 8,5 % sur le montant de la cédule, ainsi que du montant des dépens, des frais de mainlevée et du solde résiduel de la créance causale concernait l'étendue de la charge, et relevait par conséquent de la procédure d'opposition de l'art. 37 al. 2 ORFI (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920; RS 281.42) et non de la plainte. Quant aux seuls griefs recevables en matière de plainte, relatifs à la surface de la parcelle n° [...], d'une part, et à une servitude de canalisation favorisant la parcelle n° [...], d'autre part, elle a considéré qu'en application de l'art. 34 al. 1 ORFI, l'état des charges devait contenir la désignation de l'immeuble mis en vente et que par conséquent l'office ne pouvait ni ne devait porter à l'état des charges des éléments dont l'issue était incertaine ou des commentaires à propos de tels éléments. Ainsi, elle a retenu qu'en ne mentionnant à l'état des charges que ce qui figurait dans ce registre, l'office n'avait pas violé la loi.

4. Le 15 novembre 2013, A.K. _____ a recouru contre ce prononcé, concluant avec suite de frais et dépens à sa réforme en ce sens que:

"a) l'état des charges rédigé le 1^{er} juillet 2013 en vue de la réalisation de la parcelle n° [...] de la Commune de Nyon est modifié par:

a.1 la radiation du point 7 de l'état des charges.

a.2 l'adjonction à l'état descriptif d'une indication selon laquelle la surface concernée par le droit de préemption de Y. _____ porte sur 3'580 m² et que, selon l'issue de procédures, le nombre de mètres carrés de la parcelle pourrait passer de 803 m² à la surface initiale supérieure avant remaniement parcellaire, soit à 3'580 m².

b) [...]"

Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte. Il a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif.

Le 4 décembre 2013, l'office s'est déterminé, se référant à ses déterminations du 29 août 2013. Le 10 décembre 2013, B.K._____ a déclaré s'en remettre à justice. Le même jour, la H._____ a déposé une détermination, concluant au rejet du recours, à la confirmation de la décision rejetant les deux plaintes, avec suite de frais et dépens. Egalement le même jour, Y._____ a déclaré ne pas avoir de déterminations à formuler sur le recours.

En droit :

I. Le recours du 15 novembre 2013 a été déposé dans le délai des art. 18 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1) et 28 al. 1 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). Il est conforme aux réquisits de l'art. 28 al. 3 LVLP.

Le recours n'est recevable que sur les points qui faisaient l'objet de la plainte du 12 juillet 2013. Quand bien même l'art. 28 al. 4 LVLP l'autorise à alléguer des faits nouveaux et à produire des pièces nouvelles, le recourant ne peut pas, dans le cadre du recours, introduire des conclusions nouvelles (CPF, 19 novembre 2013/37). En l'espèce, l'intimée H._____ fait grief au recourant d'avoir pris une conclusion II.a)1 tendant à la radiation du point 7 de l'état des charges relatif à la

parcelle n° [...], alors que cette conclusion n'avait pas été prise dans la plainte initiale.

Cette conclusion ne se réfère précisément à aucun des chiffres de l'état des charges. Il ressort toutefois de son libellé, ainsi que des motifs de la plainte que cette dernière visait le chiffre 1 - s'agissant du taux de 10 % de l'intérêt moratoire de la créance et des frais de mainlevée - et le chiffre 7 de l'état des charges. Plus précisément, dans cette plainte (ainsi que d'ailleurs dans celle déposée à l'encontre de l'état des charges dressé dans le cadre de la vente forcée de la parcelle n° [...]), le plaignant réclamait l' "adaptation" du montant de 22'285'713 fr. 35 figurant au chiffre 7 et une "modification" de l'état des charges en ce sens; il faisait exclusivement valoir que le "calcul" de la banque était "contesté", déclarant: "Nous n'arrivons pas au même résultat"; c'est du reste la raison pour laquelle le plaignant sollicitait de la H. _____ qu'elle produise "le calcul détaillé qu'elle a effectué". En résumé, il faut conclure que, dans sa plainte, le plaignant contestait le montant inscrit à l'état des charges litigieux sous chiffre 7 et en demandait la modification au vu des calculs à produire par la H. _____.

En deuxième instance, le recourant conclut à la radiation du chiffre 7 de l'état des charges relatif à la parcelle n° [...] au motif que l'office y aurait inscrit une créance causale non garantie par gage, laquelle ne constituerait pas une charge et ne devrait donc pas être portée à l'état des charges. Ce faisant, le recourant prend non seulement des conclusions nouvelles, mais développe des griefs qu'il n'avait pas fait valoir en première instance et qui n'ont donc pas été examinés par le premier juge, ce qui n'est pas possible. La conclusion II.a)a.1 tendant à la radiation du point 7 de l'état des charges relatif à la parcelle n° [...] et les moyens y relatifs sont donc irrecevables.

II. a) Le recourant sollicite que l'état des charges rédigé en vue de la réalisation de la parcelle n° [...] soit modifié par "l'adjonction à l'état descriptif d'une indication selon laquelle la surface concernée par le droit

de préemption de Y. _____ porte sur 3'580 m² et que, selon l'issue des procédures, le nombre de mètres carrés de la parcelle pourrait passer de 308 m² à la surface initiale supérieure avant remaniement, soit à 3'580 m²" (conclusion IIa)a.2).

b) La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 139 III 384, c. 2.1; ATF 138 III 219, c. 2.3; ATF 129 III 595, c. 3; ATF 120 III 42, c. 2). Ainsi, les créanciers ont, de manière générale, le droit de se plaindre de ce que les actes de l'administration de la faillite n'ont pas été accomplis conformément à la loi (ATF 138 III 219, c. 2.3; ATF 119 III 81, c. 2). Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou son annulation (ATF 139 III 384 c. 2.1; ATF 138 III 219, c. 2.3; ATF 120 II 5, c. 2a).

Il convient de déterminer en premier lieu si le recourant a qualité pour conclure par la voie de la plainte que l'état des charges soit modifié dans le sens précité.

c) En vertu de l'art. 140 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant d'une part sur les productions des ayants droit et d'autre part sur les extraits du registre foncier. L'état des charges de l'immeuble fixe le rang et le contenu des charges réelles dépréciatives. Seuls doivent être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs exhaustivement énumérés dans la loi (Piotet, Commentaire romand, n. 3 ad art. 140 LP). L'état des charges doit en effet renseigner sur les droits réels et *propter rem* qui grèvent l'immeuble; en effet, l'adjudicataire doit avoir connaissance des charges qu'il reprendra et le créancier gagiste le rang des droits de gage; l'état des charges n'a d'effet que pour la poursuite en cours (ATF 129 III 246, c. 3.1 p. 249, JT 2003 II 108, 111; TF

5A_275/2012, 29 juin 2012, c.2.1; TF 5A_608/2012 du 8 octobre 2012, c.2.1; Kuhn, in Commentaire ORFI, n. 1 ad art. 34 ORFI, p. 83).

Selon les art. 140 al. 2 LP – applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP – et 37 al. 1 ORFI, l'état des charges est communiqué par l'office des poursuites aux poursuivants participant à la saisie, aux créanciers gagistes, aux titulaires de droits personnels annotés (art. 959 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) et au poursuivi. La communication est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les dix jours dès la communication (art. 37 al. 2 et 3 ORFI). Cet avis ouvre la procédure d'épuration des charges, qui correspond à la procédure de revendication des art. 106 et 109 LP pour les meubles (TF 5A_373/2010 du 15 septembre 2010, c. 4.3).

L'état des charges comprend deux parties: l'état descriptif et l'estimation du droit de propriété à réaliser et des accessoires (art. 34 al. 1 let. a ORFI) et l'état des charges proprement dit (art. 34 al. 1 let. b ORFI; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, t. II, n. 36 ad art. 140 LP, pp. 669 ss). L'état descriptif est la transcription de l'état descriptif du registre foncier contenu dans l'extrait du registre foncier (art. 942 al. 2 CC); il n'a qu'une portée descriptive, et non constitutive (ATF 105 Ia 221, c.2). Il indique notamment la situation de l'objet, sa superficie, le genre de culture, les bâtiments, les confins, les estimations pour le fisc et pour l'assurance incendie (Gilliéron, op. cit., n. 37 ad art. 140 LP, p. 669). Pour dresser l'état des charges proprement dit, dont le contenu est défini à l'art. 34 al. 1 let. b ORFI, l'office doit utiliser la formule obligatoire édictée par l'autorité fédérale de surveillance (Formule ORFI 9P), qui comprend deux parties: "A. Créances garanties par gages immobiliers" et "B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restriction du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)" (Gilliéron, op. cit., n. 44 ad art. 140 LP, p. 671). Conformément à l'art 140 LP précité, l'office doit porter à l'état des charges celles qui figurent dans le registre foncier et celles qui ont fait l'objet d'une production. Il doit mentionner d'office les

charges qui résultent du registre foncier (art. 34 al. 1 let. b ORFI; TF 5A_608/2012 du 8 octobre 2012, c. 2; TF 5A_275/2012 précité); il n'a pas le pouvoir de s'en écarter, de les modifier, de les contester ou d'exiger la production d'autres moyens de preuve (art. 36 al. 2 ORFI; TF 5A_275/2012 précité; ATF 121 III 24, JT 1997 II 109; Gilliéron, op. cit., n. 45 ad art. 140 LP, p. 671; Kuhn, op. cit., n. 5 ad art. 34 ORFI, p. 84). A contrario, l'office n'est pas autorisé ni tenu d'inscrire des charges qui ne sont pas inscrites au registre foncier ou qui n'ont pas fait l'objet d'une production (Kuhn, op. et loc. cit.; Jent-Soerensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zurich 2003, n. 212 à 218 et les réf. citées).

Une fois l'état des charges dressé, le préposé le communique aux intéressés en leur fixant un délai de dix jours pour former opposition. Les art. 106 à 109 LP sont applicables (art. 34 al. 2 ORFI).

La décision d'écarter ou non un droit à l'état des charges en fonction de sa qualité pour y figurer est susceptible de plainte au sens de l'art. 17 LP. En revanche, les contestations relatives à l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges peuvent faire l'objet d'une opposition au sens des art. 140 al. 2 LP et 37 al. 2 ORFI (ATF 136 III 288, c. 3 p. 291 sur le montant de la créance cédulaire et ses intérêts; CPF du 19 novembre 2013/37; Piotet, op. cit., nn. 26 et 28 ss ad art. 140 LP).

d) En l'occurrence, parallèlement aux deux plaintes LP qu'il a déposées contre les états des charges le 12 juillet 2013, le recourant a contesté les mêmes deux états des charges par le biais d'une opposition au sens de l'art. 140 al. 2 LP. Dans ses plaintes, il a soulevé les mêmes griefs que dans ses oppositions, en déclarant le faire "à titre préventif" et "dans l'hypothèse où ces griefs devraient également faire l'objet d'une plainte". Or, manifestement, les griefs en cause – relatif au taux d'intérêt de 10 %, au montant des dépens, et au montant des frais de mainlevée qui ont été portés au chiffre 1 de l'état des charges –, touchent l'étendue de la créance cédulaire et de ses accessoires, et relèvent de l'action en

contestation de l'état des charges, et non de la plainte LP. C'est donc avec raison que l'autorité de surveillance avait rejeté les plaintes sur ce point. Le recourant ne conteste au demeurant pas ce raisonnement, puisqu'il ne reprend pas la conclusion de sa plainte sur ce point.

Il fait valoir en revanche que l'autorité inférieure de surveillance aurait procédé à une interprétation trop restrictive de l'art. 34 al. 1 let. a et b ORFI en soutenant que l'office ne pouvait que s'en tenir à ce qui figurait au registre foncier. L'office aurait donc violé cette disposition.

e) En l'occurrence, le recourant n'a pas exposé en quoi le refus d'inscrire l' "adjonction" litigieuse à l'état des charges léserait ses intérêts juridiquement protégés. En substance, il fait valoir que l'intérêt public, et en particulier l'intérêt des acquéreurs potentiels de la parcelle n° [...] plaide en faveur de l'inscription d'une telle mention. Ce faisant, il perd de vue que, dans le cadre d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, il n'a pas qualité pour faire valoir la protection de l'intérêt public ni celui des tiers, que ceux-ci soient un adjudicataire, un propriétaire voisin potentiellement touché par le remaniement parcellaire ou le bénéficiaire d'un droit de préemption.

Au surplus, le recourant n'a pas exposé en quoi il aurait un intérêt concret et actuel à voir mentionné le fait qu'il y aura une "issue" à des "procédures" et qu'il existe des "opérations en cours".

La conclusion IIa)a.2 du recours doit donc être rejetée, pour défaut de qualité pour déposer plainte.

f) En tout état de cause, l' "adjonction" requise ne concerne pas l'état descriptif de l'immeuble et ne constitue pas une charge au sens défini plus haut. Il ne s'agit du reste pas d'un droit.

En outre, et comme relevé par l'autorité de surveillance de première instance, le contenu de cette "adjonction" ne ressort pas du

registre foncier. Ce registre mentionne en effet une surface de 803 m² pour la parcelle n° [...]; c'est donc à bon droit que l'état descriptif de l'état des charge mentionne ce point et seulement celui-ci. Au vu de l'absence de latitude au regard du contenu du registre foncier laissée à l'office par la loi, la doctrine et la jurisprudence mentionnées plus haut, le grief de violation de l'art. 34 ORFI tombe à faux.

Enfin, le recourant n'a pas requis en temps utile l'inscription de cette "adjonction" par le biais d'une production, ce qui aurait été un préalable à une plainte pour défaut d'inscription sur une autre base que le contenu du registre foncier. Certes, il fait valoir que Y._____ a déposé une telle production, en demandant l'inscription de son droit de préemption à l'état des charges. Toutefois, d'une part le recourant ne saurait se prévaloir du défaut de prise en considération de la production du droit d'un tiers et, d'autre part, il perd de vue qu'il ne requiert pas l'inscription du droit de préemption, ni même d'un quelconque droit, mais de la mention de l'éventualité que la parcelle n° [...] ait une surface de 3580m² et non de 803 m² ce qui est fondamentalement différent.

g) Par surabondance, il faut signaler que l'intérêt des tiers est parfaitement sauvegardé dès lors que l'état des charges relatif à la vente de la parcelle n° [...] mentionne expressément le droit de préemption de Y._____ à son chiffre 6.

III. En conclusion, le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure confirmé.

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 loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 23 septembre 1996; 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.
- III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 avril 2014

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 Olivier Righetti, avocat (pour A.K._____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Nyon,
- Me Jean-Samuel Leuba, avocat (pour la H._____),
- Me François Besse, avocat (pour B.K._____),
- Me Oana Halaucescu, avocate (pour Y._____).

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 :