

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 6 janvier 2016

Composition : Mme ROULEAU, présidente
M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 18 al. 1, 135 al. 1 et 140 al. 1 LP; 647 et 649a CC; 18 CO

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 **L._____**, à [...], contre la décision rendue le 13 avril 2015, à la suite de l'audience du 19 mars 2015, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 16 février 2015 par la recourante contre l'**OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE L'EST VAUDOIS**, dans le cadre de liquidation de la faillite de **D._____**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par décision du 5 janvier 2012, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a prononcé la faillite de D. _____ pour être liquidée en la forme sommaire.

Le 23 février 2012, par voie de commission rogatoire, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a chargé l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : l'Office) de procéder à l'inventaire et à l'estimation des parts de copropriété du failli sur certains immeubles, parmi lesquels deux parcelles dont il est copropriétaire avec sa mère, L. _____, et sa sœur, A.C. _____, soit les parcelles n^{os} 2133 (part d'un tiers; parcelle de 2'068 m² dont 203 m² de place-jardin, 1'667 m² de vignes, 118 m² d'habitation et d'exploitation viticole et 80 m² d'habitation) et 2136 (part d'un tiers; parcelle de 229 m² dont 53 m² de place-jardin, 95 m² de vignes et 81 m² de bâtiment), sises sur la commune de [...].

Estima Pro Sàrl a été mandatée par l'Office, le 27 février 2012, afin de procéder à l'expertise des immeubles concernés. Elle a rendu son rapport le 18 mai 2012, sur la base d'une évaluation effectuée le 20 juillet 2011 sur mandat du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, qu'elle a mise à jour.

b) Le 29 janvier 2015, par voie de commission rogatoire, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a délégué à l'Office la tâche de procéder à la réalisation des parts de copropriété du failli. La vente aux enchères publique des immeubles concernés, fixée au 17 avril 2015, a été annoncée par publications officielles dans la FAO et la FOSC du 6 février 2015; ces publications mentionnaient, pour chacun des

immeubles, son estimation fiscale, l'estimation de l'expert Estima Pro Sàrl, et l'estimation de la part du failli, soit, pour les deux parcelles précitées :

- parcelle n° 2133 : 381'000 fr., 1'413'400 fr., 471'133 fr.,
- parcelle n° 2136 : 12'000 fr., 250'580 fr., 83'527 fr.,

et indiquaient en outre que les conditions de vente et l'état des charges seraient disponibles à l'Office ou sur internet du 13 au 23 février 2015. Les avis aux copropriétaires ont été adressés sous plis recommandés le 6 février 2015. La vente a été annoncée par publication dans une série de journaux romands entre le 13 et le 20 février 2015. Les conditions de vente ont été déposées le 13 février 2015.

Le chiffre 23 des conditions de vente contenues dans le procès-verbal de vente immobilière du 13 février 2015, intitulé « baux à loyer », indique ce qui suit au sujet de la parcelle n° 2133 :

« Appartement en duplex.

L'appartement est actuellement occupé par L._____. Aucun loyer n'est prévu conformément à une convention entre les copropriétaires du 19 décembre 2011. Il est précisé qu'aucune annotation pour un usufruit ou un droit d'habitation n'est inscrite au Registre foncier au feuillet de cette parcelle en faveur de la copropriétaire, Mme L._____. Au vu de ce qui précède, soin est laissé au futur acquéreur de faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance de cet appartement.

Appartement 2ème étage

Le bail suivant est actuellement en vigueur.

Locataire : M. [...], [...].

Durée du bail : Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins 3 mois à l'avance, le présent bail sera renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour 6 mois.

Loyer mensuel : fr. 1'950.-.

Conformément aux dispositions de l'art. 50 ORFI, lorsque l'immeuble fait l'objet de baux à loyer ou à ferme, ceux-ci passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose louée.

Au vu de ce qui précède, soin est laissé au futur acquéreur de faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance de cet appartement. »

c) L._____ est créancière dans le cadre de la faillite de D._____.

Par acte du 16 février 2015, elle a déposé auprès du Président du Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dettes et de faillite (ci-après : le Président), une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1). Elle a conclu, à titre préliminaire, à ce que l'effet suspensif soit octroyé à la plainte (I) et à ce que l'assistance judiciaire lui soit accordée (II), et, sur le fond, à l'admission de la plainte (III), à ce qu'il soit procédé à une nouvelle expertise destinée à actualiser la valeur vénale, respectivement la valeur de rendement, des immeubles sis sur les parcelles n^{os} 2133 et 2136 de la Commune de [...] (IV) et à ce que le chiffre 23 du procès-verbal de vente soit modifié comme suit s'agissant de l'appartement en duplex :

«L'appartement est actuellement occupé par Mme L._____. Cette dernière est au bénéfice d'un droit de jouissance sur l'appartement précité selon convention du 15 mai 2007 valant jugement définitif et exécutoire. Aucun loyer n'est dû par Mme L._____ à ce titre, conformément à une convention du 19 décembre 2001 conclue entre les copropriétaires »,

et comme suit s'agissant de l'appartement du deuxième étage :

«Selon convention du 15 mai 2007 valant jugement définitif et exécutoire, Mme L._____ a le droit d'encaisser directement le loyer du second appartement, actuellement occupé par M. [...]. Elle conserve également le choix du locataire »,

la mention suivante étant supprimée :

« Au vu de ce qui précède, soin est laissé au futur acquéreur de faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance de cet appartement » (V).

A l'appui de sa plainte L._____ a produit un onglet de sept pièces sous bordereau, dont une convention du 19 décembre 2001 et le procès-verbal d'une audience de mesures provisionnelles du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois du 15 mai 2007. Il ressort de ces pièces ce qui suit.

Par convention du 19 décembre 2001, L._____, D._____ et A.C._____, ainsi que l'époux de cette dernière, B.C._____, ont constitué une société simple, la plaignante et ses enfants, parties copropriétaires, apportant chacun à cette société sa part aux immeubles tandis que B.C._____ apportait son travail. L'article 8 de l'acte constitutif a la teneur suivante :

« L._____ continuera à occuper le duplex avec jardin du bâtiment situé sur la parcelle no 133 [réd. : actuellement la parcelle n° 2133] de la commune d' [...], moyennant le paiement d'un loyer de Fr. 490.— (quatre cent nonante francs) par mois jusqu'à l'âge de sa retraite; dès sa retraite elle ne paiera plus de loyer. Elle aura en tout temps le droit de le louer en cas de besoins. A.C._____ et D._____ bénéficieront d'un droit préférentiel de location, à un prix raisonnable déterminé en comparaison avec le loyer de l'appartement du deuxième étage. »

Dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles initiée par D._____, A.C._____ et B.C._____ contre L._____ devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, dans la cause en dissolution de la société simple pour justes motifs introduite par demande du 16 mars 2007, les parties ont conclu, lors d'une audience du 15 mai 2007, la convention suivante, dont ledit président a pris acte séance tenante pour valoir jugement partiel :

« I. La société simple formée par les parties est dissoute avec effet au 31 décembre 2006.

II. Prométerre est désignée en qualité de liquidateur afin d'arrêter les comptes au 31 décembre 2006 et pour faire toute proposition de partage compte tenu des projets élaborés ultérieurement.

III. Les requérants sont autorisés provisoirement à poursuivre l'exploitation du domaine viticole, chaque partie conservant ses droits dans la procédure de liquidation.

Pour toutes les dépenses supérieures à 5'000 fr. (cinq milles francs), l'accord de l'intimée est requis.

L'intimée conservera la jouissance de son logement et l'accès aux autres locaux du domaine sans interférer dans la gestion.

L'intimée encaissera directement le loyer de l'autre appartement et conservera le choix du locataire.

Le logiciel d'exploitation sera transféré à D._____ avec l'aide de son créateur, aux frais de l'exploitation provisoire.

IV. Parties prennent l'engagement réciproque d'adopter un comportement correct les uns envers les autres.

V. Dès le dépôt du rapport de Prométerre, un délai sera imparti pour déposer des observations avant l'audience de jugement et si aucune solution transactionnelle n'a pu être trouvée. »

d) Par décision du 20 février 2015, le Président a refusé d'octroyer l'effet suspensif requis dans la plainte.

Par déterminations reçues au greffe du tribunal le 26 février 2015, l'Office a conclu au rejet de la plainte.

Par déterminations du 16 mars 2015, A.C._____, intervenante, a conclu au rejet de la plainte, avec suite de frais et dépens.

Par décision du 13 mars 2015, corrigée le 24, le Président a accordé le bénéfice de l'assistance judiciaire à la plaignante, avec effet au 6 février 2015, et a désigné Me Philippe Reymond comme son conseil d'office.

A l'audience du 19 mars 2015, la plaignante, représentée par son conseil, a déposé une écriture confirmant les conclusions prises dans sa plainte et a conclu, au surplus, au réexamen du prononcé refusant l'effet suspensif. A l'appui de cette écriture, elle a produit les trois pièces suivantes, en copie :

- un extrait du site internet Prométerre.ch;
- une ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 31 juillet 2012, motivée le 14 novembre 2012, par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, dans la cause en liquidation de la société simple pour justes motifs introduite par demande du 16 mars 2007

par D._____, A.C._____, et B.C._____ contre L._____. Il en ressort que, durant ce procès, ont été signées la convention du 15 mai 2007 citée plus haut et une convention du 26 janvier 2010, dont le président a pris acte pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, qui règle l'accès de L._____ au carnotzet; que le procès a été suspendu le 13 mars 2012 en raison de la faillite de D._____; que, le 14 mars 2012, A.C._____ et B.C._____ ont déposé une requête de mesures provisionnelles concluant à ce qu'A.C._____ soit autorisée à terminer, à ses frais, l'aménagement des combles de l'immeuble n° 2133 et à s'y installer avec sa famille, et à ce que la convention du 26 janvier 2010 soit modifiée en ce sens que L._____ n'ait plus accès au carnotzet, « qui est lié exclusivement à l'exploitation ». Dans ses motifs, le président a relevé que, « depuis la convention du 15 mai 2007, le procès a pour objet la liquidation de la société simple » et que, « par conventions des 15 mai 2007 et 26 janvier 2010, les parties ont décidé de régler l'utilisation du domaine viticole dont ils sont copropriétaires, ce pour la durée de la litispendance, afin d'en conserver la valeur ». Il a autorisé, à certaines conditions, A.C._____ à terminer l'aménagement des combles et à s'y installer (I) et a limité l'accès de L._____ au carnotzet (II).

- un arrêt rendu le 16 avril 2013 par la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, sur appel de L._____ contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 31 juillet 2012 précitée. En substance, cet arrêt retient que le procès concerne les mesures à prendre durant la liquidation de la société simple, que les apports des trois parties copropriétaires ont été faits en jouissance ou en usage (« *quoad usum* ») et celui de B.C._____ sous forme de travail, que celui-ci a la légitimation active, en dépit du fait qu'il n'est pas copropriétaire, car le procès concerne la société simple - et non la copropriété - à laquelle il est partie, que la société étant dissoute, il appartient aux sociétaires, et donc aussi au juge chargé de prendre des mesures provisoires dans le cadre de la liquidation, de mettre un terme aux rapports entre sociétaires et de régler les relations avec les tiers, et non plus d'optimiser le rendement de la société simple. Considérant, en premier lieu, que l'autorisation donnée aux intimés de procéder à des travaux dans l'immeuble n'allait pas favoriser le règlement des rapports juridiques internes et externes, mais, au contraire,

aurait inévitablement un effet dilatoire sur la liquidation de la société simple, en deuxième lieu, que rien n'indiquait que ces travaux seraient une solution rapide aux pertes d'exploitation alléguées et, en troisième lieu, que les intimés n'établissaient pas un changement de circonstances justifiant de modifier le régime instauré par la convention du 26 janvier 2010, valant ordonnance de mesures provisionnelles et réglant les droits et obligations de chacun des sociétaires pendant la phase de liquidation, laquelle ne prévoyait pas la possibilité pour les intimés - qui ne l'avaient pas demandée - d'habiter l'immeuble litigieux, la juge déléguée a réformé l'ordonnance attaquée en ce sens que le chiffre I de son dispositif est supprimé.

Lors de l'audience de plainte du 19 mars 2015, un délai au 27 mars 2015 a été imparti à la plaignante pour faire des propositions d'expert en vue d'une éventuelle seconde expertise et à l'Office pour déposer, le cas échéant, des déterminations complémentaires.

Le 26 mars 2015, l'Office a déposé des déterminations complémentaires, dans lesquelles il a confirmé conclure au rejet de la plainte.

Le 27 mars 2015, la plaignante a proposé les noms de trois experts et son conseil a déposé sa liste d'opérations.

Par décision du 2 avril 2015, le Président a de nouveau refusé d'octroyer l'effet suspensif.

2. Par prononcé du 13 avril 2015, le Président a rejeté la plainte de L. _____ (I), a fixé l'indemnité de son conseil d'office à 3'682 fr. 60 - débours réclamés, par 50 fr., indemnité de vacation de 120 fr. et TVA compris - (II), a dit que la plaignante était, dans la mesure de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile; RS 272), tenue de rembourser à l'Etat l'indemnité allouée à son conseil (III) et a rendu le prononcé sans frais ni dépens (IV). Ce prononcé a été adressé à la plaignante, par son conseil,

qui l'a reçu le lendemain, et à l'Office, ainsi qu'à D._____ et à A.C._____, par leur conseil respectif.

En droit, le Président a estimé que la jurisprudence n'était pas très claire sur le principe du droit à une seconde expertise, car un arrêt rendu dans le cadre d'une poursuite se continuant par voie de saisie - qui serait applicable par analogie dans la faillite - considère qu'une nouvelle estimation doit être ordonnée s'il s'est écoulé un long délai depuis l'inventaire (cf. ATF 95 III 21, JdT 1969 II 123), tandis qu'un arrêt rendu dans le cadre d'une procédure de faillite sommaire considère qu'une nouvelle estimation des meubles ne peut être exigée, surtout lorsqu'elle repose sur des critères objectifs (cf. ATF 114 III 29, JdT 1990 II 147). Il a jugé toutefois que la question du droit à une seconde expertise pouvait en l'espèce demeurer indéterminée, dès lors que, d'une part, l'estimation litigieuse n'était donnée qu'à titre indicatif et ne constituait pas un prix minimum et que, d'autre part, la vente étant soumise à la loi sur le droit foncier rural, le cercle des personnes autorisées à acquérir serait limité. Quant à l'argument de la plaignante selon lequel l'expert ne serait pas objectif « étant membre du lobby viti-agricole » et aurait limité le montant de la valeur de rendement pour permettre une appropriation à bas prix par un exploitant agricole, le Président a estimé qu'il devait être écarté, aucun élément n'étant invoqué qui permettrait de mettre en doute l'objectivité de l'expert. Enfin, il a considéré que les conditions de vente ne pouvaient être modifiées dans le sens requis, d'une part, parce que la plaignante n'avait pas fait valoir les droits en cause - droits relatifs et non réels - dans le délai d'établissement de l'état des charges, mais juste avant la vente, ce qui accréditait le fait qu'elle tentait de reporter celle-ci par ce moyen, et, d'autre part, parce que l'article 23 des conditions de vente était suffisamment clair.

3. a) Par recours daté du 15 avril 2015, adressé le même jour au Président et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal (ci-après : la cour de céans) par télécopie et par courrier recommandé, L._____ a conclu, principalement, à l'admission du recours et à la

réforme de la décision de l'autorité inférieure de surveillance en ce sens que :

« Une nouvelle expertise destinée à actualiser la valeur vénale, respectivement la valeur de rendement, des immeubles sis sur les parcelles n° 2133 et 2136 de la commune de [...] est ordonnée; la procédure de vente est reportée jusqu'à l'établissement d'une nouvelle expertise.

Le chiffre 23 du procès-verbal de vente immobilière aux enchères est modifié comme suit : « Appartement en duplex : L'appartement est actuellement occupé par Mme L._____. Cette dernière est au bénéfice d'un droit de jouissance sur l'appartement précité selon convention du 15 mai 2007 valant jugement définitif et exécutoire. Aucun loyer n'est dû par Mme L._____ à ce titre, conformément à une convention du 19 décembre 2001 conclue entre les copropriétaires. » La mention suivante est supprimée : « Au vu de ce qui précède, soin est laissé au futur acquéreur de faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance de cet appartement».

S'agissant de l'appartement au 2ème étage, le chiffre 23 du procès-verbal de vente immobilière aux enchères est complété comme suit : « Selon convention du 15 mai 2007 valant jugement définitif et exécutoire, Mme L._____ a le droit d'encaisser directement le loyer du second appartement, actuellement occupé par M. [...]. Elle conserve également le choix du locataire». La mention suivante est supprimée : « Au vu de ce qui précède, soin est laissé au futur acquéreur de faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance de cet appartement. »

Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour que celle-ci statue dans le sens des conclusions principales citées ci-dessus.

Elle a requis l'effet suspensif, que la Présidente de la cour de céans a accordé, par décision du 16 avril 2015.

b) Le 22 mai 2015, l'Office s'est déterminé en maintenant ses déterminations des 25 février et 26 mars 2015. Il a préavisé pour le rejet du recours et a requis que les frais de publication de la vente aux enchères, par 28'159 fr. 55, soient mis à la charge de la plaignante en cas de rejet du recours; il a déposé des pièces, dont une série de factures en

lien avec la publication de la vente dans la FOSC, la FAO, et plusieurs journaux romands.

Le 4 juin 2015, A.C. _____ s'est déterminée et a conclu au rejet du recours. Elle a produit des pièces, dont une décision de la Commission foncière rurale, Section I, du 18 décembre 2013, attestée exécutoire le 21 février 2014, prononçant que certaines parcelles, dont les parcelles n^{os} 2133 et 2136, constituent une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural; RS 211.412.11), que B.C. _____ peut être considéré comme exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR et qu'en tant qu'époux, A.C. _____ et B.C. _____ peuvent se prévaloir du droit à l'attribution prévu par les art. 11 et 13 LDFR.

Par lettre du 17 août 2015, D. _____ a déclaré s'en remettre à justice sur le sort des conclusions du recours.

Dans une écriture du 25 août 2015, la recourante a conclu à ce que la conclusion de l'Office relative à la prise en charge des frais de publication de la vente aux enchères en cas de rejet de recours soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée.

c) La recourante et les intimés, A.C. _____ et D. _____, ont tous trois requis le bénéfice de l'assistance judiciaire, qui a été accordé, respectivement, à la recourante, le 12 mai 2015, avec effet au 15 avril 2015, Me Philippe Reymond étant désigné comme son conseil d'office, à A.C. _____, le 21 mai 2015, avec effet au 28 avril 2015, Me Kathrin Gruber étant désignée comme son conseil d'office, et à D. _____, le 14 juillet 2015, avec effet au 5 juin 2015, Me Christian Dénériaz étant désigné comme son conseil d'office.

En droit :

I. Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance, dans le délai de dix jours suivant sa notification (art. 18 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]), soit en temps utile, le recours comporte des conclusions et l'énoncé de moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est recevable.

Les déterminations de l'Office et des intimés A.C._____ et D._____ sont également recevables (art. 31 al. 1 LP), de même que la pièce nouvelle produite par A.C._____ en deuxième instance (ibid.).

II. a) La recourante conclut en premier lieu à la mise en œuvre d'une seconde expertise des parcelles n^{os} 2133 et 2136. Elle ne cite aucune disposition tirée de la LP ou d'une ordonnance qui lui donnerait un tel droit, mais se prévaut d'un arrêt du Tribunal fédéral publié aux ATF 95 III 21 (JdT 1969 II 123), selon lequel « dans la poursuite par voie de saisie (...) il faut ordonner une nouvelle estimation une fois terminée la procédure d'épuration des charges » et « dans la faillite (...) cette règle est applicable par analogie ». La recourante objecte en outre que l'arrêt publié aux ATF 114 III 29 (JdT 1990 II 47) auquel se réfère le prononcé attaqué - selon lequel, dans la procédure sommaire de faillite, on ne peut exiger une seconde estimation au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42) - ne s'applique qu'aux meubles et pas aux immeubles.

Dans sa détermination, l'intimée A.C._____ soutient que le premier arrêt (ATF 95 III 21) n'est pas pertinent, car la citation n'est tirée que d'un « *obiter dictum* », qui dit que le principe d'une nouvelle estimation vaut au moins dans le cas où la vente aux enchères a dû être déplacée à la suite d'une contestation de la procédure d'épuration des charges, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; elle invoque une mauvaise traduction de cet arrêt par la recourante. Elle fait valoir enfin que la recourante fait une fausse interprétation de l'ATF 114 III 29, dans la mesure où il s'applique d'abord aux immeubles, puis, par analogie, aux meubles.

Se fondant sur la jurisprudence publiée aux ATF 114 III 29, l'Office fait valoir que, dans la liquidation sommaire, il n'existe pas de droit à une seconde estimation d'un immeuble.

b) La LP prévoit trois modes de liquidation de la faillite : la suspension (art. 230 et 230a LP), la liquidation sommaire (art. 231 LP) et la liquidation ordinaire (art. 232 à 270 LP). L'intérêt de la liquidation sommaire réside dans l'économie des coûts et l'accélération de la procédure; rationnelle, simple, rapide, la procédure de liquidation sommaire est relativement peu formaliste (Vouilloz, *in* : Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand LP (ci-après : CR LP), Bâle 2005, n. 1 *ad* art. 230 LP; Vouilloz, La liquidation sommaire de la faillite, *Pratique Juridique Actuelle* 2001 (ci-après : PJA 2001), pp. 968 à 974, spéc. 968; Ammon/Gasser, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, 6^e éd. Berne 1997, § 49 n. 1, p. 399). Même en cas de liquidation en mode sommaire, il y a lieu d'établir un état de collocation (art. 70 OAOF (ordonnance du Tribunal fédéral sur l'administration des offices de faillite; RS 281.32); Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, t. III, n. 23 *ad* art. 231 LP; Vouilloz, *in* CR LP, n. 20 *ad* art. 230 LP). A l'expiration du délai de production (art. 232 al. 2 ch. 2 LP), l'office procède sans retard à la réalisation au mieux des intérêts des intervenants (art. 231 al. 3 ch. 2, 1^{re} phrase, LP; Vouilloz, *in* CR LP, n. 31 *ad* art. 231 LP; Gilliéron, *op. cit.*, n. 29 *ad* art. 231 LP). Les immeubles ne peuvent être réalisés qu'une fois dressé l'état des charges (art. 231 al. 3 ch. 2, 2^e phrase, LP), qui indique les droits de gage, les servitudes, les charges foncières et les droits personnels annotés et qui fait partie intégrante de l'état de collocation (art. 247 al. 2 LP; Vouilloz, *in* CR LP, n. 32 *ad* art. 231 LP). Parce que la procédure sommaire doit être la plus simple et la plus rapide possible, la jurisprudence et la doctrine estiment qu'il n'y a pas lieu de procéder à une seconde estimation au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, cette disposition étant par ailleurs inapplicable en matière de faillite (TF 5A_195/2010 du 17 juin 2010 consid. 2.2, publié *in* Baurecht/Droit de la construction (BR/DC), 4/2010, p. 200, n° 382; ATF 114 III 29 consid. 3c et 3d, *JdT* 1990 I 144, spéc. 147; Lustenberger, *in* :

Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar SchKG, t. II, 2^e éd. Bâle 2010, n. 46 *ad* art. 231 SchKG [LP]; Vouilloz, *in* CR LP, n. 37 *ad* art. 231 LP; Vouilloz, PJA 2001, p. 973).

c) En l'espèce, la liquidation de la faillite de D._____ s'opère conformément à la procédure sommaire. Au vu de ce qui précède, la recourante n'a pas droit à une seconde estimation des immeubles litigieux. Son argument, mal fondé, doit être rejeté.

III. a) La recourante conclut à la modification des conditions de la vente aux enchères relative à l'immeuble n° 2133. Elle fait valoir que des droits qui lui auraient été accordés conventionnellement - jouissance à titre gratuit d'un des logements de cet immeuble, encaissement du loyer et choix du locataire de l'autre logement - n'ont pas été « pris en compte » dans ces conditions. Or, selon elle, ces conventions auraient valeur de règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires, au sens des art. 647 ss CC (Code civil; RS 210), et seraient ainsi opposables à tout futur acquéreur de droit réel sur l'immeuble, selon l'art. 649a CC. Elle conteste en outre l'argument de l'Office, repris par le prononcé attaqué, selon lequel elle aurait dû annoncer dans le délai de l'art. 232 LP les droits qu'elle invoque afin qu'ils soient, le cas échéant, mentionnés dans l'état des charges. Elle observe d'abord que les conditions de vente mentionnent une des conventions en cause, du 19 décembre 2001, qui ne figure pas à l'état des charges; il serait donc illogique de refuser de mentionner dans les conditions de vente la convention du 15 mai 2007 au motif qu'elle devrait au préalable figurer dans l'état des charges. Au demeurant, elle déclare maintenir l'argumentation qu'elle a développée en première instance, dans ses déterminations complémentaires du 19 mars 2015, au sujet du fait que des règles strictement conventionnelles, équivalant à un règlement d'utilisation et d'administration, n'ont pas à être mentionnées dans l'état des charges, conformément aux art. 34 al. 1 let. b et 125 ORFI. Au surplus, elle fait valoir qu'elle a produit la convention du 19 décembre 2001 auprès de l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne le 21 novembre

2013 et qu'elle a mentionné l'existence du procès-verbal de l'audience du 15 mai 2007 dans le cadre d'une précédente plainte LP. Il serait donc abusif de prétendre, comme l'a fait l'Office, que celui-ci ne connaissait pas les droits de la recourante. Enfin, elle conteste l'appréciation du prononcé selon laquelle l'article 23 des conditions de vente serait suffisamment clair dans la mesure où il mentionne l'existence de baux à loyer et avertit le futur acquéreur qu'il devra faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance des appartements. Elle reproche à cette formulation de laisser croire, à tort, à tout futur acquéreur qu'il a des droits quant à la jouissance des deux appartements et qu'il lui appartient de les invoquer; or, selon la recourante, conformément aux deux conventions conclues entre les copropriétaires, le futur acquéreur n'aura strictement aucun droit sur le loyer du second appartement, d'une part, ni aucun droit à encaisser le loyer de l'appartement qu'elle occupe, d'autre part; les conditions de vente seraient donc inexactes et trompeuses. Il s'agit en effet d'éviter un litige entre le futur acquéreur de la part de copropriété, qui se prévaudra de ces conditions de ventes, et la recourante.

L'Office renvoie à l'argumentation qu'il a développée en première instance, faisant valoir que l'acquéreur d'une part de copropriété est subrogé aux obligations du copropriétaire failli et que, dès lors, il n'entend pas se déterminer sur la clarté de l'article 23 des conditions de vente, qu'au surplus, aucun usufruit ne grève les parcelles litigieuses et que les états des charges ne comportent aucune mention à la rubrique « Autres charges », qu'en outre, il n'a eu connaissance de la convention dont se prévaut la recourante que durant la présente procédure de plainte, ce dont il déduit que la recourante essaie de remettre en cause des états des charges définitifs et exécutoires et que son grief est à cet égard tardif.

b) aa) En matière de faillite, la vente aux enchères forcée d'un immeuble ou d'une part de copropriété est réglée par les art. 257 à 259 LP, 71 à 78 OAOF et 122 à 132 ORFI. L'art. 259 LP dit que certaines règles valables en matière de saisie - notamment les art. 134 à 137 et 143 LP -

s'appliquent par analogie aux conditions des enchères. Conformément à l'art. 134 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (al. 1). Les conditions restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office, où chacun peut en prendre connaissance (al. 2). Selon l'art. 135 al. 1, 1^{re} phrase, LP (repris à l'art. 45 al. 1 let. a ORFI), les conditions des enchères doivent indiquer que les immeubles sont adjugés avec toutes les charges les grevant (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) et que les obligations personnelles du débiteur seront déléguées à l'acquéreur.

L'état des charges fixe la titularité, le contenu et le rang des seules charges réelles dépréciatives de l'immeuble objet de la réalisation forcée (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés; art. 140 al. 1 LP; Piotet, *in* CR LP, nn. 1 ss *ad* art. 140 LP). L'état des charges de l'immeuble vendu doit être annexé aux conditions de vente (ATF 121 III 24 consid. 2b; Formulaire établi par la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral ORFI 13a P). Toutes les autres conditions de l'adjudication à intervenir – soit celles qui ne concernent pas les charges réelles dépréciatives mentionnées à l'état des charges – sont intégrées dans les conditions de vente; tel est le cas en particulier des charges dépréciatives non réelles, par exemple des baux à ferme ou à loyer non annotés (Piotet, *op. cit.*, nn. 3 et 4 *ad* art. 134 LP).

bb) En l'occurrence, la recourante admet que les droits qu'elle prétend détenir à l'encontre du débiteur failli sont de nature conventionnelle, ou personnelle, et non réelle. Les conventions dont elle se prévaut, des 19 décembre 2001 et 15 mai 2007, ne lui confèrent en effet aucun droit réel et les droits en cause n'ont pas été annotés au registre foncier. C'est donc à juste titre qu'ils n'ont pas été inscrits à l'état des charges de l'immeuble litigieux.

La recourante ne prétend pas que ses droits prétendus découleraient d'un contrat de bail, qui passerait à l'acquéreur en vertu de l'art. 261 al. 1 CO (Code des obligations; RS 220). Un tel contrat

supposerait la détermination d'un loyer (cf. art. 253 CO) et ne peut dès lors exister entre les copropriétaires et la recourante, portant sur le logement que celle-ci occupe, puisque, depuis qu'elle a atteint l'âge de la retraite, conformément à la convention du 19 décembre 2001, elle ne s'acquitte d'aucun montant en contrepartie de la jouissance de l'appartement en cause.

c) La recourante soutient que les conventions des 19 décembre 2001 et 15 mai 2007 doivent être assimilées à un règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, opposable à tout acquéreur au sens de l'art. 649a CC.

aa) Aux termes de l'art. 649a al. 1 CC, le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 la 106 consid. 4b; TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 6.1; TF 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1). La règle posée par l'art. 649a CC est impérative (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5^e éd. Berne 1981, n. 3 *ad* art. 649a CC; Brunner/Wichtermann, *in* : Honsell/Vogt/Geiser, Basler Kommentar ZGB II, 5^e éd. Bâle 2015, n. 1 *ad* art. 649a CC et les réf. cit.). Elle ne vaut toutefois que pour le champ d'application propre du règlement d'administration et d'utilisation, et non pour l'ensemble des relations entre copropriétaires (ATF 123 III 53 consid. 3a; 110 la 106 consid. 4c). En d'autres termes, les dispositions du règlement ne sont opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire que dans la mesure où elles ont un rapport direct avec l'administration et l'utilisation communes de la chose (TF 5A_499/2010 consid. 6.1 précité; Steinauer, Les droits réels, t. I, 5^e éd. Berne 2015, n. 1267, p. 447 et les réf. citées en note de pied n° 48; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 84 *ad* art. 712g CC).

bb) Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires constitue un contrat, qui présente des caractéristiques propres aux contrats de sociétés. Il doit être approuvé à l'unanimité des copropriétaires (TF 5A_44/2011 consid. 5.2.1 et les réf. cit.). S'il n'est pas soumis à une forme particulière, il doit toutefois revêtir la forme écrite si les copropriétaires souhaitent le mentionner au registre foncier (art. 79 al. 4 ORF [ordonnance sur le registre foncier; RS 211.432.1]).

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties, constituent un indice de leur volonté réelle et doivent donc être prises en considération dans l'interprétation subjective (ATF 125 III 263 consid. 4c; 118 II 365 consid. 1). Si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 129 III 664 consid. 3.1). Ce n'est que s'il ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, que le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance), c'est-à-dire rechercher leur volonté objective, question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement (TF 5A_44/2011 consid. 5.2.2 et les autres arrêts cités, notamment ATF 135 III 410 consid. 3.2).

cc) En l'espèce, la recourante n'a pas tenté, durant la procédure devant l'autorité inférieure de surveillance, d'établir que la réelle et commune intention des parties aux conventions conclues les 19 décembre 2001 et 15 mai 2007 était, comme elle le soutient, de prévoir un règlement d'utilisation et d'administration de copropriété au sens des

art. 647 ss CC, ce qu'elle aurait par exemple pu faire en sollicitant l'audition de témoins. Elle entend seulement le déduire du contenu des conventions en cause, en particulier du fait qu'elles lui conféreraient un droit d'utilisation exclusif sur un appartement, d'une part, et qu'elles prévoiraient une répartition des revenus de l'immeuble en sa faveur, d'autre part. Or, le contenu des conventions est insuffisant pour établir, ou même seulement rendre vraisemblable, que la volonté des parties était alors de conclure un tel règlement, qui plus est un règlement qui dérogerait à la réglementation légale. Au demeurant, l'état de fait établi par l'autorité inférieure de surveillance ne constate rien de tel et aucun élément du dossier ne vient étayer la thèse de la recourante. Au contraire, il ressort indubitablement du dossier que ces conventions n'avaient pas pour cadre l'utilisation et l'administration de la copropriété qui existait sur l'immeuble entre la recourante et les intimés, mais la société simple qui existait entre la recourante, les intimés et le mari de l'intimée. La meilleure preuve en est que ce dernier - qui n'est pas copropriétaire de l'immeuble - était partie aux deux conventions en cause. En outre, il ressort de la convention du 19 décembre 2001 que celle-ci avait pour but de créer entre ses signataires une société simple au sens des art. 530 ss CO, ayant pour objet l'exploitation d'un domaine viticole; chaque partie à la société simple qui était copropriétaire d'immeuble apportait sa part aux immeubles, tandis que B.C._____ apportait son travail. Certes, la convention précise les pouvoirs d'administration et de représentation de chacun de ses membres, mais il s'agit du pouvoir d'administrer et de représenter la société, et non la copropriété. Si certaines clauses ayant trait aux immeubles ne mentionnent que les copropriétaires, cela s'explique par le fait que, comme le relève à juste titre la Juge déléguée de la Cour d'appel civile dans son arrêt du 16 avril 2013, les apports des copropriétaires n'étaient pas faits à la société simple en propriété, mais « *quoad usum* ». Quant à la convention du 15 mai 2007, ratifiée pour valoir jugement partiel, elle a été conclue dans le cadre d'une procédure en dissolution, puis en liquidation, de ladite société simple; elle prévoit du reste expressément que la société simple constituée précédemment est dissoute, et désigne Prométerre pour procéder à sa liquidation; rien ne permet de penser que son chiffre III, qui fait référence à deux reprises à

« l'exploitation provisoire » du domaine, avait le sens que tente de lui prêter la recourante et, en particulier, était destiné à s'appliquer en dehors de la procédure de liquidation de la société simple; ni le Président du Tribunal civil d'arrondissement ni la Juge déléguée précitée, qui ont examiné la portée de ce chiffre dans leurs décisions des 31 juillet 2012 et 16 avril 2013, ne sont du reste arrivés à une conclusion différente. Enfin, aucune pièce au dossier, antérieure ou même postérieure à l'adoption des conventions litigieuses, ne mentionne que celles-ci ont le sens et le but que leur prête la recourante.

En conclusion, la recourante échoue à prouver que les conventions des 19 décembre 2001 et 15 mai 2007 - cette dernière valant jugement partiel dans le cadre de la dissolution et de la liquidation de la société simple formée par les parties - constitueraient des règlements d'utilisation et d'administration de l'immeuble n° 2133, ayant pour but d'adopter des règles conventionnelles relatives aux « actes d'administration » et aux « travaux de construction », au sens des art. 647 ss CC. La teneur de ces deux conventions, les parties entre lesquelles elles ont été passées et les circonstances ayant entouré leur conclusion permettent au contraire de retenir qu'elles n'avaient pour but que de créer, respectivement dissoudre et liquider une société simple formée de quatre personnes.

L'argument de la recourante, tiré de l'opposabilité de certaines clauses de ces conventions aux futurs acquéreurs de l'immeuble, est donc mal fondé.

IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué 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 LP; RS 281.35]). En particulier, les frais de

parution ne sauraient être mis à la charge de la partie succombante, comme le requiert l'Office.

Les trois conseils d'office, Me Philippe Reymond, Me Kathrin Gruber et Me Christian Dénériaz, ont droit à une rémunération équitable pour leurs opérations et débours respectifs dans la procédure de recours (art. 122 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Aucun n'a déposé de liste d'opérations.

Vu l'ampleur du recours, qui reprend pour l'essentiel les arguments de première instance, et de sa réplique, l'indemnité d'office de Me Reymond doit être arrêtée à 831 fr. 60, soit 770 fr. (720 fr. pour ses honoraires (4 heures x 180 fr.; art. 2 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile; RSV 211.02.03]) plus 50 francs pour ses débours) plus TVA. Il ne se justifie pas de faire application de l'art. 3 al. 3 RAJ et de lui octroyer pour ses débours un montant supérieur à celui de 50 fr. qu'il a réclamé et obtenu en première instance sur la base d'une liste d'opérations de dix-huit heures.

Vu l'ampleur de sa détermination, l'indemnité d'office de Me Gruber doit être arrêtée à 637 fr. 20, soit 590 fr. (540 fr. pour ses honoraires (3 heures x 180 fr.) plus 50 fr. pour ses débours) plus TVA. Il ne se justifie pas de lui allouer pour ses débours un montant supérieur à celui octroyé à Me Reymond.

Me Dénériaz s'est déterminé sur le recours en quelques lignes, indiquant que son client s'en remettait à justice. Son indemnité doit être arrêtée à 124 fr. 20, soit 115 fr. (90 fr. pour ses honoraires (0.5 heure x 180 fr.) plus 25 fr. pour ses débours) plus TVA. Il se justifie de lui octroyer pour ses débours un montant réduit.

Selon l'art. 123 CPC, les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus de la rembourser dès qu'ils sont en mesure de le faire. La recourante et les intimés sont donc tenus, dans cette mesure, au remboursement de l'indemnité de leur conseil d'office respectif mise à la charge de l'Etat.

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'indemnité d'office de Me Philippe Reymond, conseil d'office de la recourante L._____, est arrêtée à 831 fr. 60 (huit cent trente et un francs et soixante centimes), TVA et débours compris.
- IV.** L'indemnité d'office de Me Kathrin Gruber, conseil d'office d'A.C._____, est arrêtée à 637 fr. 20 (six cent trente-sept francs et vingt centimes), TVA et débours compris.
- V.** L'indemnité d'office de Me Christian Dénériaz, conseil d'office de D._____, est arrêtée à 124 fr. 20 (cent vingt-quatre francs et vingt centimes), TVA et débours compris.
- VI.** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire, L._____, D._____ et A.C._____, sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité de leur conseil d'office respectif mise à la charge de l'Etat.
- VII.** L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Philippe Reymond, avocat (pour L. _____),
- Me Kathrin Gruber, avocate (pour A.C. _____),
- Me Christian Dénériaz, avocat (pour D. _____),
- M. le Préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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 :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :