

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 8 avril 2016

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1, 34 al. 1, 123, 140 al. 1 et 2, 154 et 155 al. 2 LP ; 29 al. 2, 36 al. 2, 37 al. 2 et 99 al. 2 ORFI**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **V.\_\_\_\_\_**, à [...], contre la décision rendue le 11 janvier 2016, à la suite de l'audience du 30 novembre 2015, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, déclarant irrecevable la plainte déposée par la recourante contre l'adjudication de son immeuble à **C.\_\_\_\_\_**, à [...], dans la poursuite n° 6'385'328 de l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES** intentée contre elle par la **BANQUE G.\_\_\_\_\_**, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** V.\_\_\_\_\_ fait l'objet de plusieurs poursuites, dont une en réalisation de gage immobilier, n° 6'385'328 de l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'Office), exercée à l'instance de la Banque G.\_\_\_\_\_.

La vente aux enchères publiques de l'immeuble de la poursuivie (RF 900 de la Commune de [...]) a eu lieu le 17 juin 2015. L'immeuble a été adjugé à C.\_\_\_\_\_, pour le prix de 410'000 francs.

**b)** Le 30 octobre 2015, V.\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a saisi l'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite de l'arrondissement de la Côte d'une plainte LP contre l'adjudication de l'immeuble intervenue le 17 juin 2015 et tous les actes de l'Office postérieurs au 29 janvier 2015. Elle a notamment conclu, « avec frais et dépens », à ce que les opérations effectuées par l'Office dans la poursuite en cause après cette date, notamment l'adjudication de l'immeuble, soient annulées et l'Office invité à « reprendre le cours de la poursuite précitée à la date du 29 janvier 2015 ». Elle a produit un onglet de vingt-trois pièces sous bordereau, parmi lesquelles, notamment :

- un commandement de payer à elle notifié le 16 octobre 2012, à la réquisition de la Banque G.\_\_\_\_\_ et frappé d'opposition totale, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6'385'328 de l'Office des poursuites du district de Morges, désignant comme gage l'immeuble RF 900 de la commune de [...] (pièce 8) ;

- une requête de mainlevée provisoire d'opposition déposée le 24 avril 2013 par la Banque G.\_\_\_\_\_ dans la même poursuite (pièce 9) ;

- un arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal (CPF) du 6 janvier 2014, admettant le recours de la plaignante contre le prononcé de mainlevée provisoire d'opposition rendu par le Juge de paix du district de Morges, le 5 juin 2013, dans la même poursuite, annulant ce prononcé et renvoyant la cause au premier juge pour qu'il statue à nouveau après avoir dûment convoqué ou interpellé les parties (pièce 10) ;
- un arrêt de la CPF du 8 septembre 2014, rejetant le recours de la plaignante contre le prononcé de mainlevée provisoire d'opposition rendu par le Juge de paix du district de Morges, le 13 février 2014, dans la même poursuite et confirmant ce prononcé (pièce 13) ;
- un arrêt du Tribunal fédéral du 29 janvier 2015 déclarant irrecevable le recours de la plaignante contre l'arrêt de la CPF du 8 septembre 2014 (pièce 15) ;
- une lettre du 20 mars 2015 de la plaignante et son époux à l'Office, se référant à la « communication de l'état des charges notifiée le 10 mars 2015 » et contestant cet état des charges (pièce 18) ;
- un courrier adressé le 22 octobre 2015 par l'Office au conseil de la plaignante, à la demande de ce dernier, lui transmettant (pièce 20) :
  - une copie des conditions de vente adressées le 23 mars 2015 à sa cliente et à l'époux de celle-ci, en courrier recommandé et en courrier A ;
  - une copie de la réponse de l'Office à la lettre de la plaignante et son époux du 20 mars 2015, envoyée le 24 mars 2015 en courrier recommandé et en courrier A ;
  - une copie de l'avis de fixation de délai pour ouvrir action en contestation d'un droit inscrit à l'état des charges, envoyé à la plaignante le 20 avril 2015, en courrier recommandé et en courrier A ;
  - une copie de l'avis de transmission à la plaignante et son époux d'un exemplaire de la publication de la vente aux enchères publiques parue dans La Côte, envoyé par l'Office en courrier A, le 21 mai 2015 ;

- une copie d'une lettre du 17 juin 2015 envoyée par l'Office à la plaignante et son époux, en courrier A, les informant du résultat de la vente aux enchères de l'immeuble RF 900 de la commune de [...] effectuée le même jour ;

- une copie d'une lettre du 29 juillet 2015 envoyée par l'Office à la plaignante et son époux, en courrier A, leur transmettant une déclaration pour l'imposition des gains immobiliers à remplir dans un délai au 14 août 2015 ;

- une lettre du 23 octobre 2015 du conseil de la plaignante à l'Office, accusant réception de l'envoi du 22 octobre 2015 et indiquant que sa cliente et son époux contestaient avoir reçu aucun des courriers de l'Office, que ce soit en courrier recommandé ou ordinaire (pièce 21) ;

- un courrier adressé le 26 octobre 2015 par l'Office au conseil de la plaignante, à la demande de ce dernier, lui transmettant (pièce 22) :

- une copie de l'enveloppe de l'envoi recommandé du 23 mars 2015 à sa cliente, renvoyée à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » et portant l'ajout manuscrit de l'Office qu'une copie a été envoyée sous pli A le 24 mars ;

- une copie de l'enveloppe de l'envoi recommandé du 24 mars 2015 à sa cliente, renvoyée à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » et portant l'ajout manuscrit de l'Office qu'une copie a été envoyée sous pli A le 25 mars ;

- une copie de l'enveloppe de l'envoi recommandé du 20 avril 2015 à sa cliente, renvoyée à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » ;

- une copie d'un avis de réception de réquisition de vente dans une autre poursuite (n° 6'258'586) contre la plaignante, transmis à celle-ci le 5 septembre 2014 ; l'enveloppe de cet envoi, renvoyée à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » et portant l'ajout manuscrit de l'Office que l'envoi a été réexpédié à la plaignante en courrier A le 23 septembre 2014 ; une décision du 6 octobre 2014 de sursis à la vente dans cette poursuite, à la suite du paiement d'un premier acompte par la plaignante ;

- une copie d'un avis de réception de réquisition de vente dans une autre poursuite (n° 6'677'531) contre la plaignante, transmis à celle-ci le 5 septembre 2014 ; l'enveloppe de cet envoi, renvoyée à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » et portant l'ajout manuscrit de l'Office que l'envoi a été réexpédié à la plaignante en courrier A le 23 septembre 2014 ; une décision du 6 octobre 2014 de sursis à la vente dans cette poursuite, à la suite du paiement d'un premier acompte par la plaignante ;

- une copie de la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) du 6 février 2015 de l'annonce de la vente aux enchères de l'immeuble RF 900 de Gimel, le 17 juin 2015 ;

- un envoi du 15 octobre 2015, indiquant « courrier A », de l'Office à la plaignante, lui transmettant le tableau de distribution du produit de la vente de l'immeuble ; en annexe : un relevé de l'acheminement d'un envoi recommandé du 15 octobre 2015 distribué à [...] le 20 octobre 2015 (pièce 23).

**c)** Le 13 novembre 2015, l'Office a déposé des déterminations, concluant au rejet pur et simple de la plainte. Il a produit un onglet de quarante-huit pièces sous bordereau, parmi lesquelles, notamment :

- une réquisition de vente immobilière adressée le 23 juillet 2013 par la Banque G. \_\_\_\_\_ à l'Office, qui l'a reçue le 26 juillet 2013, dans la poursuite n° 6'385'328 (pièce 2) ;

- un prononcé de mainlevée provisoire d'opposition rendu par le Juge de paix du district de Morges le 5 juin 2013 dans la même poursuite, muni d'un timbre humide attestant que, n'ayant fait l'objet d'aucun recours, il est définitif et exécutoire dès le 25 juin 2013 (pièces 3 et 4) ;

- un avis de réception de la réquisition de vente adressé à la plaignante et à son époux par l'Office en courrier recommandé, le 2 août 2013 (pièces 7) et une copie des enveloppes de ces deux envois, renvoyées à l'expéditeur avec la mention « non réclamé », portant l'ajout manuscrit que ces envois ont été réexpédiés en courrier A le 21 août 2013 (pièces 8) ;

- une décision du Président de la CPF du 23 octobre 2013, admettant la requête d'effet suspensif déposée par la plaignante en même temps que son recours contre le prononcé du juge de paix du 5 juin 2013 (pièce 10) ;
- une copie de la publication dans la Feuille des avis officiels (FAO) et dans la FOSC du 6 février 2015 de l'annonce de la vente aux enchères de l'immeuble RF 900 de Gimel, le 17 juin 2015 (pièce 11) ;
- un courrier de l'Office du 30 janvier 2015, transmettant à la plaignante, sous pli simple, un exemplaire de la publication de la vente aux enchères publiques de son immeuble (pièce 12) ;
- une copie de la réponse de l'Office à la lettre de la plaignante et son époux du 20 mars 2015, envoyée le 24 mars 2015 en courrier recommandé (pièce 15) et une copie de l'enveloppe de cet envoi, renvoyée à l'expéditeur avec la mention « non réclamé », portant l'ajout manuscrit qu'une copie a été expédiée en courrier A le 25 mars (pièce 16) ;
- une copie de l'avis de fixation de délai pour ouvrir action en contestation d'un droit inscrit à l'état des charges, envoyé à la plaignante le 20 avril 2015, en courrier recommandé et courrier A (pièce 17) ;
- une décision du 6 octobre 2014 de sursis à la vente dans une autre poursuite (n° 6'163'611), à la suite du paiement d'un premier acompte par la plaignante (pièce 34).

Par lettre du 19 novembre 2015, la commune de [...] a déclaré suivre la détermination de l'Office et conclure également au rejet de la plainte.

C.\_\_\_\_\_ s'est déterminé par lettre du 23 novembre 2015, sans toutefois prendre de conclusions formelles. Il a produit deux pièces.

Par lettre du 25 novembre 2015, l'Office d'impôt du district de Nyon, pour l'Etat de Vaud et la Confédération suisse, s'en est remis à justice.

Le 26 novembre 2015, la plaignante a déposé une réplique spontanée.

**d)** La Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte (ci-après : la Présidente), autorité inférieure de surveillance, a tenu audience le 30 novembre 2015 en présence de la plaignante, assistée de son conseil, d'un représentant de l'Office, d'un représentant de la Banque G. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_, personnellement.

A cette occasion, l'Office a déposé des pièces complémentaires, soit un lot de réquisitions de vente, d'avis de réception de réquisition de vente et de décisions de sursis à la vente à la suite du paiement d'un premier acompte, concernant dix autres poursuites exercées contre la plaignante, à qui les avis de réception et les décisions ont été adressés, les premiers en courrier recommandé.

**2.** Par prononcé du 11 janvier 2016, la Présidente a déclaré irrecevable la plainte déposée le 30 octobre 2015 par V. \_\_\_\_\_ (I) et rendu sa décision sans frais ni dépens (II). En résumé, elle a considéré que, d'une part, la plainte était tardive et, d'autre part, la procédure qui avait conduit à la réalisation de l'immeuble n'était pas entachée de nullité, laquelle devait, le cas échéant, être constatée en tout temps.

**3. a)** Par acte du 22 janvier 2016, la plaignante a recouru contre ce prononcé, qui lui avait été notifié le 12 janvier 2016. Elle a conclu, « avec frais et dépens », principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la plainte sont admises, subsidiairement, à l'annulation du prononcé et au renvoi du dossier à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Par décision du 1<sup>er</sup> février 2016, la Présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours, en ce

sens que l'Office est invité à ne pas procéder à la distribution du produit de la vente jusqu'à droit connu sur le recours.

c) L'Office s'est déterminé par mémoire du 15 février 2016 et a conclu au rejet du recours. Il a produit un onglet de quarante-neuf pièces sous bordereau, dont quarante-cinq nouvelles, parmi lesquelles une copie de dix enveloppes adressées à la recourante en courrier recommandé le 5 septembre 2014, dans dix poursuites différentes, et venues en retour à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » (pièce 75), dix factures d'acompte en vue de l'octroi du sursis à la vente, datées du 4 septembre 2014, jointes chacune à l'avis de réception de la réquisition de vente envoyé à la recourante dans les dix poursuites précitées (pièces 76 à 85), un extrait du CCP de l'Office, montrant l'encaissement de dix acomptes versés par la recourante le 3 octobre 2014 dans ces dix poursuites (pièce 86) et dix décisions de sursis à la vente du 6 octobre 2014, à la suite du paiement du premier acompte, envoyées à la recourante avec des bulletins de versement pour le paiement des acomptes mensuels subséquents (pièces 87 à 96).

Par lettre du 12 avril 2016, l'Etablissement [...] s'en est remis à justice.

C.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations le 11 février 2016, concluant au rejet du recours et de la plainte.

Par lettre du 15 février 2016, la Banque G.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours.

Par écriture spontanée du 3 mars 2016, la recourante s'est déterminée sur les différentes écritures déposées. Elle a en outre produit un onglet de douze pièces sous bordereau, dont deux nouvelles ; les pièces 24 à 32 sont les mêmes que celles produites par l'Office à l'audience du 30 novembre 2015.

L'Office et C.\_\_\_\_\_ se sont spontanément déterminés sur cette écriture, par lettre du 8, respectivement du 14 mars 2016.

La recourante a déposé une écriture complémentaire le 14 mars 2016.

### **En droit :**

**I. a)** Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; RSV 280.05]) et comportant l'énoncé de moyens (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est recevable.

**b)** Les déterminations de l'Office du 15 février 2016 ainsi que les pièces nouvelles produites sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP). Les déterminations de l'[...], de C.\_\_\_\_\_ et de la Banque G.\_\_\_\_\_ le sont également.

**c)** Selon le Tribunal fédéral, la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101) et 6 par. 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101), et plus particulièrement de droit d'être entendu, comporte le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise au juge et de se déterminer à son propos. Ce droit s'applique à toutes les procédures judiciaires (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; TF 5D\_153/2011 du 21 novembre 2011 consid. 2 ; TF 5A\_42/2011 du 21 mars 2011 consid. 2 ; CPF, 18 mars 2013/10 ; CPF, 6 août 2015/216 ; CPF, 25 juin 2015/181). Les déterminations et pièces produites par la recourante le 3 mars 2016 ainsi que les écritures ultérieures déposées par l'Office, C.\_\_\_\_\_ et la recourante sont ainsi recevables au titre de répliques et dupliques spontanées.

**II. a)** La recourante soutient que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la plainte déposée le 30 octobre 2015 n'est pas tardive et qu'en tout état de cause, les irrégularités commises par l'Office constituent des motifs de nullité.

**b)** En vertu de l'art. 132a al. 1 LP, également applicable, en vertu de l'art. 156 al. 1 LP, dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré. Cette compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire (Bettschart, Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 4 *ad* art. 132a LP et nn. 16 *ss ad* art. 125 LP). Le délai de plainte de dix jours court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître les motifs de la contestation (délai relatif ; art. 132a al. 2 LP). Il s'éteint un an après la réalisation (délai absolu ; art. 132a al. 3 LP). Les délais relatif et absolu ne s'appliquent pas lorsque l'intéressé fait valoir la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (cas de nullité). Ces violations doivent être relevées d'office, indépendamment de toute plainte. (Bettschart, *op. cit.*, n. 17 *ad* art. 132a LP et la réf. citée).

**c)** En l'espèce, la question de la recevabilité de la plainte peut rester ouverte, dès lors que, comme on le verra ci-dessous, les irrégularités dénoncées par la recourante sont infondées.

**III. a)** La recourante soutient tout d'abord que la vente de son immeuble est intervenue sur la base d'une réquisition de vente formée par la Banque G. \_\_\_\_\_ le 25 juillet 2013, soit à une période pendant laquelle la vente ne pouvait pas être requise par la créancière poursuivante, parce que l'opposition formée au commandement de payer notifié le 16 octobre

2012 dans la poursuite en cause n'avait alors pas encore été levée. La procédure de réalisation se serait ainsi déroulée sur la base d'une réquisition de vente qui ne respectait pas les conditions légales et notamment celles posées à l'art.154 LP.

**b)** La réalisation forcée du droit constitué en gage ne peut être requise qu'à une triple condition : *primo*, le commandement de payer notifié doit être exécutoire, c'est-à-dire que l'opposition dont il a, le cas échéant, été frappé doit avoir été annulée ; *secundo*, le délai d'atermoiement fixé par l'art. 154 al. 1 LP doit être échu ; *tertio*, le délai de forclusion fixé par cette disposition doit être observé (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Vol. 2 : Articles 89-158, Lausanne 2000, n. 6 *ad* art. 154 LP).

Selon l'art. 154 LP, le créancier peut requérir la réalisation d'un gage mobilier un mois au plus tôt et un an au plus tard, celle d'un gage immobilier six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la notification du commandement de payer. Si opposition a été formée, ces délais ne courent pas entre l'introduction de la procédure judiciaire et le jugement définitif (al. 1). La poursuite tombe si la réquisition n'a pas été faite dans le délai légal ou si, retirée, elle n'est pas renouvelée dans ce délai (al. 2). La suspension du délai de l'art. 154 al. 1, 2<sup>e</sup> phrase, LP ne s'applique toutefois qu'au délai maximum (ATF 124 III 79 consid. 2, JdT 1999 II 117, et les références citées ; Foëx, Commentaire romand, n. 21 *ad* art. 154 LP ; Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Berne 2010, p. 762 ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 17 *ad* art. 154 LP). Comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité, la suspension du délai maximal a pour but d'éviter que le créancier, qui est obligé d'agir dans un certain délai, ne subisse des inconvénients du fait que le débiteur forme opposition ; il n'y a aucune raison d'interpréter l'art. 154 LP de manière à ce que l'interruption du cours des délais ait des effets en faveur du débiteur.

L'inobservation du délai minimal n'entraîne pas la caducité de la poursuite, mais l'absence d'effet de la réquisition de réalisation qui est

alors retournée au créancier en application de l'art. 9 al. 2 Oform [ordonnance sur les formulaires et registres à employer en matière de poursuite pour dettes et de faillite et sur la comptabilité ; RS 281.31] (Foëx, *op. cit.*, n. 31 ad 154 LP). La réquisition de réalisation qui ne respecte pas le délai maximal applicable est quant à elle sans effet : les mesures qui seraient prises subséquemment sur la base de cette réquisition sont frappées de nullité (*ibid.*, n. 28 ad 154 LP et les réf. citées).

**c)** En l'espèce, les pièces au dossier établissent la chronologie suivante : le commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier en cause (n° 6'385'328) a été notifié à la recourante le 16 octobre 2012. La poursuivante Banque G.\_\_\_\_\_ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition par acte du 24 avril 2013. Par prononcé du 5 juin 2013, le Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition et constaté l'existence du droit de gage. La poursuivante a requis la vente de l'immeuble le 25 juillet 2013. La poursuivie a recouru contre le prononcé de mainlevée par acte du 18 octobre 2013. Par décision du 23 octobre 2013, le Président de la Cour des poursuites et faillites a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Par arrêt du 6 janvier 2014, la Cour des poursuites et faillites a admis le recours, annulé le prononcé du 5 juin 2013 et renvoyé la cause au juge de paix pour qu'il statue à nouveau après avoir dûment convoqué ou interpellé les parties. Par décision du 13 février 2014, le juge de paix a derechef prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition et constaté l'existence du droit de gage. La poursuivie a recouru contre ce prononcé par acte du 2 mai 2014. L'effet suspensif requis a été accordé par décision du Président de la Cour des poursuites et faillites du 6 mai 2014. Par arrêt du 8 septembre 2014, la Cour des poursuites et faillites a rejeté le recours et confirmé le prononcé entrepris. La poursuivie a recouru auprès du Tribunal fédéral par acte du 14 octobre 2014. Par ordonnance du 10 novembre 2014, l'effet suspensif a été accordé au recours. Le Tribunal fédéral a finalement déclaré le recours irrecevable, par arrêt du 29 janvier 2015.

Il résulte de ce qui précède que la réquisition de vente déposée le 25 juillet 2013 par la poursuivante a été déposée plus de six mois après la notification du commandement de payer et moins de deux ans après cette notification. Les délais de l'art. 154 LP ont donc été respectés. Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'y avait ainsi pas lieu de faire application de l'art. 9 al. 2 Oform.

Pour le reste, la poursuivante a déposé sa réquisition de vente le 25 juillet 2013 en se prévalant du prononcé de mainlevée du 5 juin 2013. Un éventuel recours contre ce prononcé n'ayant pas d'effet suspensif de par la loi (art. 325 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), celui-ci était alors exécutoire. La poursuivante était donc légitimée à requérir la vente. L'Office, quant à lui, était tenu de donner suite à cette réquisition (cf. art. 155 LP). L'effet suspensif accordé par le Président de la Cour des poursuites et faillites le 23 octobre 2013 a eu pour seul effet de bloquer la procédure de réalisation entreprise (voir mutatis mutandis ATF 130 III 657 consid. 2.2.2, JdT 2005 II 138, dans lequel le Tribunal fédéral a considéré que l'octroi, par le juge, de l'effet suspensif au recours contre le prononcé de mainlevée de l'opposition bloque dans ses effets la commination de faillite valablement établie auparavant). L'Office n'était dès lors plus autorisé à poursuivre les opérations de réalisation. Il l'était encore moins dès le moment où la décision de mainlevée du 5 juin 2013 a été annulée par la Cour des poursuites et faillites. Il ressort toutefois du dossier que l'Office n'a précisément plus rien entrepris dans le cadre de cette poursuite jusqu'au 30 janvier 2015, date à laquelle l'avis de l'art. 139 LP a été adressé à la recourante notamment. Or, à cette date, le recours déposé par la poursuivie contre l'arrêt cantonal confirmant la mainlevée de l'opposition au commandement de payer dans la poursuite en cause avait été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral. Le commandement de payer était dès lors libre d'opposition.

Il s'ensuit qu'en définitive, aucune opération de réalisation n'a été entreprise par l'Office sur la base d'un commandement de payer non exécutoire. Le moyen soulevé par la recourante en lien avec la réquisition de vente du 25 juillet 2013 n'a donc aucun fondement.

**IV. a)** La recourante soutient que l'évaluation de l'immeuble ne lui a pas été communiquée et qu'elle a ainsi été privée de la possibilité de solliciter une seconde estimation.

**b)** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'office des poursuites peut communiquer le résultat de son estimation par avis séparé, mais n'est pas obligé de suivre cette procédure. Conformément à l'art. 29 al. 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), la publication doit mentionner le montant de l'estimation. Sur la base de l'art. 99 al. 2 ORFI, ce n'est que si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente conformément à l'art. 29 ORFI que l'office des poursuites doit le communiquer séparément, avec l'avis que, dans le délai de plainte, une nouvelle estimation par des experts peut être requise. La limitation susmentionnée n'est pas fortuite. Elle se fonde sur la conception que, si l'estimation est mentionnée dans la publication de la vente aux enchères, il n'est pas indispensable de mentionner séparément la possibilité de contester le résultat de l'évaluation auprès de l'autorité de surveillance (ATF 137 III 235 consid. 3.1, JdT 2014 II 157).

**c)** En l'espèce, le résultat de l'estimation de l'immeuble figure dans les publications de la vente parues dans la FAO et la FOSC le 6 février 2015. Ce seul constat suffit, au vu de la jurisprudence précitée, pour rejeter les griefs de la recourante, indépendamment de la question de savoir si l'avis spécial du 30 janvier 2015 lui est bien parvenu.

**V. a)** La recourante soulève, de manière générale, l'existence de problèmes dans la communication des actes de l'Office. Elle soutient ne pas avoir reçu certains d'entre eux, en particulier l'avis de réception de la réquisition de vente du 2 août 2013, l'envoi du 23 mars 2015 contenant les conditions de vente, les envois des 24 mars et 20 avril 2015 relatifs au délai pour ouvrir action en contestation des droits inscrits à l'état des

charges ainsi que les avis de réception des réquisitions de vente déposées par d'autres créanciers.

**b)** En vertu de l'art. 34 LP, les communications, les mesures et les décisions des offices et des autorités de surveillance sont notifiées par lettre recommandée ou d'une autre manière contre reçu, à moins que la loi n'en dispose autrement. Lorsque le destinataire d'une notification n'est pas atteint et qu'un avis de retrait est déposé dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale, l'envoi est, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, considéré comme notifié au moment où il est retiré. Si le retrait n'a pas lieu dans le délai de garde de sept jours, l'envoi est réputé notifié le dernier jour de ce délai pour autant que le destinataire dût s'attendre à cette notification. Cette jurisprudence n'est cependant applicable que lorsque la notification d'un acte officiel doit être attendue avec une certaine vraisemblance (ATF 130 III 396 consid. 1.2.3, JdT 2005 II 87, et les réf. citées). Ces principes valent également en droit des poursuites et des faillites (ATF 123 III 492 consid. 1, JdT 1999 II 109, et les réf. citées ; Nordmann, Basler Kommentar, n. 8 *ad* art. 34 SchKG [LP]).

**c)** En l'espèce, la recourante ne soutient pas, à juste titre, que les actes en cause auraient dû faire l'objet d'une publication (art. 35 LP) ou d'une notification formelle (art. 64 LP). Les plis concernés lui ont tous été adressés par courrier recommandé. Ils ont systématiquement été retournés à l'Office avec la mention « non réclamé ». Pour chacun d'eux, la preuve de l'expédition a été suffisamment apportée par la production d'une copie de l'enveloppe qui contenait l'acte en cause, timbrée le jour de l'envoi et munie de son code à barres ainsi que de la mention « non réclamé » avec laquelle elle est venue en retour à l'expéditeur, et/ou par la production du suivi « track & trace ». Il n'est par ailleurs pas contesté que la recourante, compte tenu des nombreuses poursuites et saisies en cours, devait s'attendre à recevoir des actes officiels de l'Office, comme la cour de céans l'a du reste déjà retenu dans une autre affaire la concernant (CPF, 5 novembre 2014/53). En d'autres termes, les envois en cause sont réputés avoir été valablement notifiés à la recourante. Les irrégularités

dénoncées en lien avec la communication de ces actes sont donc inexistantes.

**VI. a)** La recourante soutient que l'état des charges laisse apparaître une créance qui n'aurait manifestement aucun lien avec l'immeuble. Elle soutient avoir soulevé ce grief en première instance, reproche à l'autorité inférieure de ne pas l'avoir examiné et conclut à l'existence d'une violation de son droit d'être entendue.

**b)** Avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 LP, et art. 36 al. 2 ORFI, applicable par renvoi de l'art. 102 ORFI). Il le communique aux intéressés en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition, c'est-à-dire pour « contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges » (art. 37 al. 2 ORFI, applicable par renvoi de l'art. 102 ORFI), faute de quoi le droit est considéré comme reconnu par l'intéressé pour la poursuite en cours (art. 140 al. 2 LP et art. 37 al. 2 ORFI).

**c)** En l'espèce, il ne ressort pas des écritures déposées en première instance et du procès-verbal de l'audience que la recourante aurait soulevé le grief en question devant l'autorité inférieure. Une violation de son droit d'être entendue peut ainsi être écartée. Pour le reste, la recourante, qui a manifestement reçu l'état des charges puisqu'elle l'a contesté par lettre du 20 mars 2015, n'a en revanche pas agi dans le délai qui lui a été imparti par l'Office par avis du 20 avril 2015, lequel, comme on l'a vu (cf. supra : consid. V. c)), est réputé lui avoir été valablement notifié. La créance en cause pouvait donc être considérée comme reconnue dans le cadre de la poursuite en cours. Ce moyen n'a ainsi aucun fondement.

**VII. a)** La recourante se plaint également du fait que la réquisition de vente déposée par la créancière Société coopérative [...] le 17 juin 2014 ne lui aurait pas été transmise dans les trois jours suivant sa réception par l'Office, en violation de l'art. 155 al. 2 LP, ce qui justifierait l'annulation de la procédure de réalisation.

**b)** L'art. 155 al. 2 LP dispose que l'office des poursuites informe dans les trois jours le débiteur de la réquisition de réalisation. Le délai commence à courir dès la réception de la réquisition par l'office. Il s'agit toutefois d'un délai d'ordre (Foëx, *op. cit.*, n. 6 ad 155 LP et la réf. citée).

**c)** Il résulte de ce qui précède qu'un éventuel non-respect du délai fixé à l'art. 155 al. 2 LP par l'Office serait sans conséquence sur la validité de la procédure de réalisation, dès lors qu'il ne s'agit que d'un délai d'ordre. Ce grief est donc lui aussi sans fondement.

**VIII. a)** La recourante fait valoir que certaines réquisitions de vente d'autres créanciers ont été annulées par décision du Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte le 23 décembre 2013. Ce fait n'est pas contesté, mais la recourante n'expose pas en quoi il serait de nature à justifier l'annulation de la vente aux enchères intervenue le 17 juin 2015 à la suite de la réquisition de vente de la Banque G.\_\_\_\_\_.

**b)** La recourante fait valoir en outre qu'elle a bénéficié d'un sursis, au sens de l'art. 123 LP, dans un certain nombre de poursuites. L'Office ne le conteste pas, mais soutient que les acomptes n'ont pas été versés à temps.

**aa)** Selon l'art. 123 al. 1 LP (applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP), si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes et s'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Un sursis à la

réalisation ne peut être accordé qu'une fois dans la même poursuite (Foëx, *op. cit.*, n. 17 ad art. 123 LP ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 22 ad art. 123 LP). Le préposé fixe le montant des acomptes et la date des versements ; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP). Il a la compétence de modifier sa décision, d'office ou à la demande du créancier ou du débiteur, pour l'adapter aux circonstances (art. 123 al. 5, 1<sup>re</sup> phrase, LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5, 2<sup>e</sup> phrase, LP) et ce, quelle que soit la cause du retard (Gilliéron, *op. cit.*, n. 38 ad art. 123 LP). Dans ce cas, l'office des poursuites doit procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant (TF 5A\_347/2015 consid. 3.1.2 et les arrêts cités ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 39 ad art. 123 LP).

L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Si le débiteur ne s'acquitte pas ponctuellement au jour fixé, l'office des poursuites n'est pas autorisé à le sommer de le faire dans un délai subséquent, ce sursis étant alors caduc. De même, il ne suffit pas au poursuivi de verser l'acompte arriéré pour faire révoquer la réalisation (TF 5A\_347/2015 précité consid. 3.1.2 et les réf. citées).

**bb)** En l'espèce, il ressort effectivement du dossier que la recourante a bénéficié de sursis dans le cadre de plusieurs poursuites en octobre 2014. La recourante n'a toutefois pas établi avoir versé à temps l'intégralité des acomptes fixés. Elle ne le prétend du reste même pas. Par conséquent, ces sursis étaient caducs et ne constituaient en aucune manière un obstacle à la vente. Ce moyen est donc lui aussi infondé.

**IX.** En conclusion, le recours doit être rejeté. Le prononcé attaqué n'est pas confirmé dans la mesure où il déclarait la plainte irrecevable, question que la cour de céans a laissée ouverte pour examiner la plainte au fond.

Les procédures de plainte et de recours contre une décision sur plainte sont gratuites (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35] ; Cometta/Möckli, Basler Kommentar, n. 24 *ad* art. 20a SchKG [LP]) et il ne peut être alloué de dépens dans ces procédures (art. 62 al. 2 OELP).

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. 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 Eric Muster, avocat (pour V. \_\_\_\_\_),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Morges,
- M. C. \_\_\_\_\_,
- Banque G. \_\_\_\_\_,

- M. Pierre-Yves Zurcher, agent d'affaires breveté (pour la Commune de [...]),
- Etat de Vaud, Service des automobiles et de la navigation,
- Etat de Vaud, Préfecture de Morges,
- Société coopérative [...],
- [...] AG,
- Etablissement [...],
- Office d'impôt du district de Nyon (pour la Confédération suisse et l'Etat de Vaud).

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 :