

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 30 septembre 2016

Composition : Mme BYRDE, vice-présidente
MM. Hack et Maillard, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 136 LP ; 45 et 60 ORFI

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **W.**_____, en Californie (Etats-Unis), contre la décision rendue le 2 août 2016, à la suite de l'audience du 19 juillet 2016, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée par le recourant contre le procès-verbal d'enchères établi par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT**, dans le cadre de la vente aux enchères d'un immeuble, propriété de **M.**_____, requise par la **BANQUE X.**_____.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) A la suite de la réquisition de vente formulée le 27 mars 2015 par la Banque X._____, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6'852'258 exercée à son instance contre M._____, l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : l'Office) a établi, le 8 février 2016, un procès-verbal de vente aux enchères d'un immeuble à [...], propriété de la poursuivie.

Les conditions de vente prévoyaient notamment, à leur chiffre 10, que les paiements devaient être effectués de la manière suivante :

« a) Avant que l'adjudication ne soit prononcée :

Fr. 1'400'000.00 à valoir sur le prix d'adjudication, ceci à titre d'acompte

Fr. 10'000.00 à valoir sur les frais à la charge de l'adjudicataire, en plus du prix de vente selon le ch. 8 a) ci-dessus

b) Le solde dans les deux mois après l'adjudication, soit jusqu'au 13 juillet 2016.

(...)

Pour le paiement des sommes fixées sous lettre a), le paiement par chèque bancaire émis par une banque est également admis. Par contre, tout autre chèque sera refusé. (...)

(...)

L'office se réserve le droit d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre sera considérée comme non avenue et les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure étant criée trois fois (art. 60 al. 2 ORFI). Tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication. »

A leur chiffre 17, les conditions de vente précisait que les enchérisseurs devaient prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.

b) Les enchères ont eu lieu le 13 mai 2016, présidées par L._____, substitut ad hoc.

W._____, époux de la poursuivie, a participé à ces enchères. Selon l'extrait des registres de l'Office le concernant au 17 juin 2016, un acte de défauts de biens après saisie d'un montant de 49'205 fr. 70 a été délivré contre lui le 23 mai 2013, alors qu'il était encore domicilié à [...].

Il ressort du procès-verbal d'enchères que W._____ a fait une offre de 4'200'000 fr., qui a été criée trois fois. Après quoi :

« Aucune surenchère n'est formulée. La présidente suspend alors la vente et invite le dernier enchérisseur à satisfaire aux conditions de vente.

Me N._____, avocat et conseil de W._____ s'avance et remet un chèque libellé au nom de Bank of America ainsi qu'un permis de conduire des Etats-Unis d'Amérique.

Le préposé de l'office intervient pour exiger que des sûretés au sens du chiffre 10 des conditions de vente soient immédiatement fournies. A la question : pouvez-vous fournir ces sûretés, M. W._____ répond par la négative.

Constatant que M. W._____ ne satisfait pas aux conditions de vente, l'adjudication lui est refusée et les enchères sont reprises au montant de l'offre immédiatement inférieure à savoir celle formulée par la Banque X._____, Mme G._____ du montant de CHF 4'080'000.00. »

L'immeuble a été adjugé à H._____ pour 4'100'000 francs.

Produit en copie au dossier, le papier-valeur présenté comme un chèque par W._____ est signé de sa main, tiré sur un compte de la Bank of America, succursale d'Albany (Californie), aux Etats-Unis et indique un montant de 1'540'050 dollars US.

c) Le 23 mai 2016, W._____ a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de

surveillance, une plainte contre le procès-verbal d'enchères du 13 mai 2016, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que ce procès-verbal soit annulé et une nouvelle vente aux enchères de l'immeuble en cause ordonnée.

Par décision du 27 mai 2016, le président du tribunal a accordé l'effet suspensif requis par le plaignant.

L'Office s'est déterminé dans une écriture du 17 juin 2016, concluant au rejet de la plainte.

H._____ s'est déterminé quant à lui le 21 juin 2016, en concluant au rejet de la plainte et à la condamnation du plaignant au paiement d'une amende de 1'500 fr. ainsi que des émoluments et débours. A titre de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, il a requis le retrait de l'effet suspensif.

d) Entendue comme témoin le 27 juin 2016 (audition anticipée), G._____, gestionnaire au secteur contentieux de la Banque X._____, a déclaré avoir participé à la vente aux enchères du 13 mai 2016. Elle a exposé que la substitut L._____ avait relevé que le chèque n'était pas valable, que le plaignant ne parlant pas bien le français, c'était son conseil, Me N._____, qui avait « interagi » avec la substitut, et que le préposé était intervenu alors que la question du chèque était encore en discussion, pour demander la fourniture des sûretés au sens des conditions de vente. Elle a précisé que ni elle, ni son collègue de la Banque X._____ qui était également présent, n'étaient intervenus dans ces discussions.

L._____ a été entendue comme témoin à l'audience principale du 19 juillet 2016. Elle a déclaré avoir « informé le conseil de M. W._____, Me N._____, que l'adjudication était refusée parce que le chèque et la pièce d'identité n'étaient pas conformes aux conditions de vente », que « le chèque était signé par M. W._____ et donc pas émis par une banque » et que c'était la raison pour laquelle elle avait « refusé

le chèque ». Elle a également déclaré que Me N._____ lui avait demandé à deux reprises avant la vente quelles pièces d'identité et quels types de chèque il devait fournir, et qu'à chaque fois, elle lui avait répondu qu'il devait se référer aux conditions de vente. Elle a précisé qu'on ne lui avait pas demandé de renseignements sur le type de sûretés à fournir le cas échéant et que la Banque X._____ n'avait pas exigé d'elle qu'elle demande des sûretés.

2. Par prononcé du 2 août 2016, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la plainte (I), rendu sa décision sans frais ni dépens (II) et déclaré son prononcé immédiatement exécutoire, nonobstant recours (III).

En fait, l'autorité inférieure a retenu notamment que « L._____, substitut ad hoc chargée de présider les enchères n'a pas accepté le chèque, ni la pièce d'identité. » En droit, elle a considéré que le papier-valeur présenté par le plaignant ne valait pas comme chèque au sens du droit suisse, faute de contenir la dénomination de chèque, et au surplus, n'était pas émis par une banque, que l'Office avait dès lors à bon droit considéré que ce papier-valeur ne respectait pas les conditions de vente et refusé d'adjuger l'immeuble au plaignant, et que la question de savoir si un permis de conduire américain constituait une pièce d'identité suffisante selon les conditions de vente pouvait dès lors rester ouverte. Elle a considéré en outre que la demande de sûretés était justifiée, vu l'acte de défaut de biens délivré contre le plaignant, et que, ce dernier n'ayant pas été en mesure de fournir des sûretés, le refus de l'Office de lui adjuger l'immeuble était justifié pour ce motif également. Elle a ensuite considéré que l'art. 60 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) n'avait pas été violé, le plaignant ne s'étant pas renseigné sur le type de sûretés à fournir, le cas échéant, et étant, au surplus, assisté d'un conseil, parfaitement en mesure de comprendre les conditions de vente. Enfin, elle a rejeté le grief du plaignant tiré d'un prétendu abus du pouvoir d'appréciation de l'Office en

raison du fait que ce dernier aurait exigé la fourniture de sûretés sur demande de la BCV, d'une part, et n'avait pas exigé de H._____ la fourniture de sûretés, d'autre part : sur le premier grief, l'autorité inférieure a jugé que les allégations du plaignant n'étaient pas corroborées par le témoignage convaincant de G._____ ; quant au second grief, elle l'a jugé tout aussi mal fondé, la situation du plaignant et celle de l'adjudicataire, qui avait produit un chèque bancaire, n'étant pas identiques. Pour conclure, l'autorité inférieure a considéré qu'il n'était pas établi que le plaignant usait de procédés téméraires ou de mauvaise foi et ne l'a donc pas condamné au paiement d'une amende, ni des émoluments et débours.

3. Par acte déposé le 11 août 2016, W._____ a recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la plainte est admise, le procès-verbal de vente annulé et une nouvelle vente ordonnée, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision.

Le recourant a requis l'octroi de l'effet suspensif. Par décision du 19 août 2016, la Présidente de la cour de céans a rejeté cette requête.

Dans sa réponse, déposée le 19 août 2016, l'intimé H._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité et à la condamnation du plaignant au paiement d'une amende de 1'500 francs ainsi que des émoluments et débours. Il a produit des pièces.

L'Office s'est déterminé le 5 septembre 2016, en concluant au rejet du recours et à la confirmation du prononcé attaqué.

L'intimé a encore écrit à la cour de céans le 15 septembre 2016 pour souligner « l'urgence à ce que cette affaire trouve un terme au plus vite », et lui a transmis une lettre qu'il avait reçue de sa banque.

Le 28 septembre 2016, le recourant, procédant seul, a déposé une réplique spontanée à la réponse de l'intimé du 19 août précédent.

En droit :

I. a) Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification, le recours a été 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]) ; il comporte des conclusions et l'énoncé de moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est recevable.

Les déterminations de l'intimé et celles de l'Office sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

b) Les pièces nouvelles produites par l'intimé à l'appui de ses déterminations sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP). Elles n'ont cependant pas été reproduites dans l'état de fait, ni la situation professionnelle et privée de l'intimé (cf. allégués 11 à 19 de la réponse), ni le comportement ou la réputation prétendument sulfureuse du recourant (cf. all. 20 à 25 de la réponse) n'ayant de portée en l'espèce.

c) Une réplique spontanée de la partie recourante à la réponse de la partie intimée est en principe admissible en vertu du droit d'être entendu (ATF 138 I 154 c. 2.3.3 ; CPF, 8 avril 2016/17 et les références citées). Pour être spontanée, la réplique doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours après que la partie recourante a eu connaissance de la réponse (TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016, SJZ 112 (2016) p. 280). En l'espèce, la réponse de l'intimé a été communiquée par son conseil à celui du recourant, par courrier du 19 août 2016, et encore transmise au conseil du recourant par courrier du greffe de la cour de céans du 6 septembre

2016. Déposée le 28 septembre 2016, la réplique du recourant l'a été tardivement, de sorte que cette écriture ne sera pas prise en considération. Au demeurant, elle ne contient aucun argument pertinent, mais uniquement des assertions de l'intimé au sujet de sa réputation.

II. a) Dans sa plainte du 23 mai 2016, le recourant a demandé que le procès-verbal d'enchères du 13 mai 2016 soit annulé, et qu'une nouvelle vente aux enchères forcée soit ordonnée. Il n'est pas contesté que l'immeuble litigieux était avant l'adjudication la propriété de son épouse, M._____, à qui la Banque X._____ avait fait notifier, le 6 décembre 2013, une poursuite en réalisation de gage immobilier pour des montants en capital de 1'600'000 fr. et 2'000'000 francs.

b) Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par loi, il faut entendre non seulement la LP, mais toutes les ordonnances d'exécution rendues par le Conseil fédéral ou le Tribunal fédéral, et notamment l'ORFI (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, n. 88 ad art. 17 LP et les réf. cit.). La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP). Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ; le délai de plainte, de dix jours (art. 17 al. 2 LP), court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué (art. 132a al. 2 LP). Seront invoquées à l'appui de cette plainte les éventuelles irrégularités commises lors de la réalisation (TF 5A_957/2012 du 28 mai 2012 consid. 2.3 ; TF 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4). L'effet de l'annulation d'une réalisation forcée aux enchères publiques ne peut être qu'une nouvelle réalisation, et non la substitution d'un acquéreur à un autre (Gilliéron, op. cit., n. 28 ad art. 143a LP). La jurisprudence admet que l'enchérisseur d'un immeuble a qualité pour déposer une plainte LP, s'il a un intérêt légitime à l'annulation de l'adjudication (TF arrêt du 14 mai 2002 publié in RNR 2004, p. 258).

c) En l'espèce, le recourant a enchéri trois fois lors de la réalisation forcée de l'immeuble. Comme, selon l'Office, il ne remplissait pas entièrement les conditions d'adjudication, les enchères ont été reprises au montant immédiatement inférieur, en l'occurrence offert par la BCV, de 4'080'000 francs ; H._____ a alors fait une offre de 4'100'000 fr. et, après qu'il a rempli les conditions fixées, l'immeuble lui a été adjugé à ce prix. Il faut ainsi admettre que, dans l'hypothèse où le refus d'adjudication au recourant serait annulé, celui-ci pourrait enchérir à nouveau et, s'il remplit les conditions, se voir adjuger l'immeuble. Dans ces circonstances, il justifie d'un intérêt légitime pour contester, non pas le procès-verbal d'enchères comme il le déclare, mais le refus d'adjudication. Quant à l'intimé, à qui l'immeuble a été finalement adjugé, il a également un intérêt juridiquement protégé à participer à la procédure.

III. a) Le recourant invoque en premier lieu « l'établissement inexact des faits en lien avec l'acceptation du chèque et de la pièce d'identité ». Il soutient que « l'autorité inférieure de surveillance a fait preuve d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits, en retenant que c'est à bon droit que l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (...) a considéré que le papier-valeur remis par le Recourant ne respectait pas les conditions de vente et qu'il a refusé de lui adjuger l'immeuble ». Il fait valoir que le chèque et la pièce d'identité qu'il a présentés ont été acceptés par l'Office. Il invoque premièrement la teneur du procès-verbal d'enchères du 13 mai 2016 - qui ne mentionnerait pas un refus exprès de la part de l'Office -, secondement la demande de sûretés de la part du préposé - qui devrait s'interpréter de bonne foi comme une acceptation des deux documents précités - et enfin une lettre du préposé du 13 mai 2016 au mandataire de son épouse - qui ne mentionnerait que l'absence de sûretés comme motif de refus de lui adjuger l'immeuble. Il en conclut que la cour de céans ne peut ni ne doit examiner les « conditions de vente sous l'angle de la validité formelle du chèque et de la pièce d'identité », qui ont été acceptés par l'Office lors de la vente aux enchères forcée, mais doit uniquement trancher les

« conditions auxquelles l'Office en charge de la vente aux enchères avait le droit de demander des sûretés ».

L'intimé objecte que les auditions des témoins L._____, substitut du préposé de l'Office ad hoc, et G._____, de la Banque X._____, montrent comment les faits se sont déroulés : la substitut a immédiatement signalé que le chèque présenté par le recourant n'était pas conforme aux conditions de vente, et c'est parce que le recourant tergiversait à ce sujet que le préposé a coupé court en exigeant des sûretés, que le recourant n'a pas été capable de produire. Au surplus, l'intimé fait valoir que le « chèque » litigieux était si grossièrement non conforme aux conditions de vente qu'il ne peut avoir été accepté comme moyen de paiement de l'acompte sur le prix de vente. Enfin, l'intimé observe que les conditions de vente énoncent clairement que les deux conditions que sont la présentation d'un chèque bancaire émis par une banque pour le paiement de l'acompte, d'une part, et la fourniture de sûretés, sur demande de l'Office, pour le solde, d'autre part, sont cumulatives, et non alternatives. L'intimé en déduit que, dès lors que le recourant ne s'était pas acquitté de l'acompte sur le prix de vente, c'est à raison que l'immeuble ne lui a pas été adjudgé.

b) L'art. 156 LP, applicable aux enchères consécutives à la poursuite en réalisation du gage, renvoie aux dispositions correspondantes régissant les enchères consécutives à la poursuite par voie de saisie (art. 122-143 LP ; ATF 109 III 37 consid. 2a). Les immeubles sont réalisés aux enchères publiques par l'office des poursuites, qui arrête les conditions des enchères (art. 133 et 134 LP). Aux termes de l'art. 136 LP, le prix d'adjudication est payé comptant ou à terme, mais après six mois au plus. Les conditions de vente doivent contenir des dispositions sur le paiement effectif du prix ; elles indiqueront si, et le cas échéant à concurrence de quelle somme, le prix doit être payé comptant, s'il peut être exigé des sûretés, et si oui lesquelles, et si celles-ci doivent être fournies lors de la vente ou dans un délai que fixeront les conditions (art. 45 al. 1 let. e ORFI). Les conditions de vente peuvent en effet prévoir le paiement d'un certain montant en espèces et, pour le solde du prix, la fourniture de

sûretés (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^e éd., p. 317). Lorsque les conditions de vente prévoient le versement avant l'adjudication d'un acompte à valoir sur le prix, les enchères ne pourront pas être interrompues pour permettre de réunir les fonds (ATF 130 III 134-135). Enfin, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que la remise d'un chèque vaut paiement comptant si l'office peut vérifier aussitôt que la provision est suffisante et que le montant est payé le même jour (TF 7B.40/2000 du 15 février 2000 consid. 3a ; ATF 91 III 66 consid. 1b ; 128 III 468; Stöckli/Duc, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar SchKG, 2^e éd., t. I, n. 9 ad art. 136 LP).

L'art. 60 ORFI prévoit que chaque offre est créée trois fois, l'office étant tenu de proclamer l'adjudication en faveur de l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée (al. 1). Toutefois, si les conditions exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble ne sera adjudgé qu'après que le paiement ou les sûretés auront été fournis ; à ce défaut, les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure sera à nouveau créée trois fois et l'immeuble sera adjudgé, s'il n'est pas fait une offre supérieure (al. 2).

c) En l'espèce, les conditions de vente n'ont pas été contestées par le recourant dans le délai de plainte. Au demeurant, elles ont été établies conformément aux art. 136 LP, 45 et 60 ORFI. Elles mentionnent à leur chiffre 10 qu'avant que l'adjudication ne soit prononcée, l'intéressé doit s'acquitter d'un acompte au comptant de 1'400'000 fr., à valoir sur le prix, et de 10'000 fr., à valoir sur les frais, et que ce montant de 1'410'000 fr. peut être payé au moyen d'un chèque bancaire ; s'agissant du solde, il devra être payé dans les deux mois, soit jusqu'au 13 juillet 2016.

Le procès-verbal d'enchères, qui fait foi de son contenu jusqu'à preuve du contraire (art. 8 al. 2 LP), mentionne que, après que le recourant a fait une offre de 4'200'000 fr. créée trois fois et qu'aucune surenchère n'a été formulée, la vente a été suspendue, et l'enchérisseur invité à « satisfaire aux conditions de vente ». C'est durant cette

suspension que l'avocat du recourant a remis un chèque libellé au nom de Bank of America ainsi qu'un permis de conduire américain. Le procès-verbal, il est vrai, ne mentionne pas expressément que le chèque présenté a été refusé. Mais il ne mentionne pas non plus qu'il a été accepté. Selon le témoignage de L._____ - substitut du préposé de l'Office qui présidait la vente aux enchères - lors de l'audience de l'autorité inférieure de surveillance du 19 juillet 2016, celle-ci a expressément refusé le chèque ainsi que la pièce présentée pour se légitimer ; elle a déclaré ce qui suit :

« J'ai informé le conseil de M. W._____, Me N._____, que l'adjudication était refusée parce que le chèque et la pièce d'identité n'étaient pas conformes aux conditions de vente. M. W._____ s'est énervé en parlant anglais, je ne l'ai pas compris. Me N._____ lui a parlé en aparté. M. D._____ a exigé des sûretés de M. W._____. Il n'a pas pu les fournir (...) Je vous confirme qu'il est important que le chèque soit émis par une banque. Vous me montrez la pièce 11, le chèque était signé par M. W._____ et donc pas émis par une banque. C'est la raison pour laquelle j'ai refusé le chèque ».

En l'occurrence, on ne voit pas pour quelles raisons ce témoignage devrait être écarté. Le recourant se contente de dire que l'état de fait du premier juge est « arbitraire », mais il n'expose pas le début d'une argumentation permettant de mettre en doute la véracité et la crédibilité des dires du témoin. Au surplus, ceux-ci sont confirmés par un autre témoin. Ainsi G._____, qui assistait aux enchères pour la créancière Banque X._____, a déclaré lors de l'audience du 27 juin 2016 que L._____ avait suspendu la vente et prié l'enchérisseur et son conseil de satisfaire aux conditions de vente ; le témoin a ajouté ce qui suit :

« L'un d'eux avait présenté un chèque, Mme la substitut a relevé que le chèque n'était pas valable par rapport aux conditions de vente. M. W._____ qui ne parle pas bien le français a demandé des explications. Me N._____ a interagi avec Mme L._____ et le plaignant. Je ne peux pas vous dire tout ce qui a été dit. Et alors que la question du chèque était encore en discussion, discutée par Me N._____ et M. W._____, M. D._____ est intervenu pour demander la fourniture des sûretés. Me N._____ et M. W._____ ont réagi par rapport à cette première demande. M. D._____ s'est alors identifié comme préposé de

l'Office des poursuites et a confirmé qu'il exigeait le dépôt des sûretés au sens des conditions de vente (...) Sur question de Me Tajilovic, j'ai entendu que le chèque a été refusé par l'Office des poursuites ».

Il s'ensuit que l'état de fait du prononcé attaqué, qui retient que le chèque a été refusé par l'Office, n'est pas inexact, et encore moins entaché d'arbitraire.

Le fait que, selon le recourant, la question de la validité du chèque était encore « débattue » (sous-entendu qu'une décision n'avait pas été prise à cet égard) lorsque le préposé est intervenu pour réclamer la fourniture de sûretés ne ressort pas du procès-verbal d'enchères, ni du prononcé attaqué, ni des témoignages. Au contraire, les déclarations desdits témoins infirment cette assertion, puisqu'ils font état du fait que le recourant et son conseil n'acceptaient pas la décision de refuser le chèque, et qu'ils « discutaient » ce point. S'il n'y avait pas eu de refus d'accepter le chèque, on voit mal quelles raisons auraient conduit le recourant à engager une discussion sur ce point. Quant à l'argument du recourant selon lequel la demande de sûretés signifierait implicitement que le chèque aurait été accepté par l'Office, il se heurte aux témoignages précités, qui sont clairs et précis, non seulement lorsqu'ils mentionnent que l'Office a refusé de considérer que le chèque présenté satisfaisait aux conditions de vente, mais également lorsqu'ils font état de la contestation qui s'est élevée à ce sujet durant la suspension de la vente.

Mal fondé, le premier argument du recourant, tiré de la prétendue inexactitude de l'état de fait, doit être rejeté.

d) Même si le recours ne porte pas sur ce point, il faut relever que, manifestement, le chèque remis lors de la suspension de la vente ne satisfaisait effectivement pas aux conditions de vente. D'abord, pour les motifs exposés par l'autorité inférieure de surveillance (et non contestés par le recourant), le document en cause n'était pas un chèque au sens du droit suisse, ni un chèque émis par une banque, n'étant « émis » et signé que par le recourant lui-même. Ensuite, et a fortiori, le « chèque » produit

ne remplissait pas les conditions posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral pour valoir comme un paiement comptant de la somme de 1'400'000 fr. (cf. supra consid. IIIb in fine).

IV. a) Dans un second moyen, le recourant fait valoir que l'Office a violé l'art. 60 ORFI. Il déclare ne pas remettre en question l'opportunité de la requête de sûretés du préposé, même s'il conteste être présenté comme une personne notoirement insolvable. Il estime en revanche que l'Office devait l'orienter avant la vente afin qu'il puisse, dans l'éventualité où des sûretés étaient demandées, s'y préparer. Se fondant sur Häberlin (in Commentaire ORFI, 2012, n. 12 ad art. 60 ORFI), il soutient que, lorsqu'un intéressé a fait une offre écrite ou lorsque le débiteur a manifesté son intérêt de se porter acquéreur avant les enchères déjà, l'Office doit orienter l'offrant suffisamment tôt afin qu'il ait la possibilité de remplir cette condition ; en l'occurrence, il prétend qu'avant les enchères, il a manifesté auprès de l'Office sa volonté de se porter acquéreur et que, par conséquent, ce dernier devait l'orienter avant la vente sur le type de sûretés qu'il devait fournir. Il en déduit que l'Office lui aurait adjugé l'immeuble litigieux s'il avait pu fournir les sûretés exigées.

b) L'intimé objecte que l'argument du recourant tiré de la violation de l'art. 60 ORFI et des sûretés à fournir suppose que l'intéressé se soit valablement acquitté de l'acompte sur le prix de vente exigé dans les conditions de vente, ce qui n'a pas été le cas. En toute hypothèse, il relève que le prononcé entrepris retient qu'il a demandé à deux reprises avant la mise aux enchères quelles pièces d'identité et quel type de chèque il devait fournir, mais qu'il n'avait demandé aucune information sur le type de sûretés. L'intimé considère que le recourant, rompu aux affaires et assisté d'un avocat, était au clair sur les conditions de vente, mais aussi sur la forte probabilité que des sûretés soient exigées de lui. Il en conclut que l'art. 60 ORFI, qui ne met pas à la charge de l'Office d'obligation en ce sens, n'a pas pu être violé.

c) Sur ce point, l'intimé a en l'espèce raison. A supposé fondé, l'argument invoqué par le recourant au sujet des sûretés exigées de lui pour le paiement du solde du prix, soit 2'800'000 fr., ne pourrait avoir une incidence sur l'adjudication litigieuse que si ce dernier avait au préalable satisfait au paiement au comptant de l'acompte de 1'400'000 francs. Or, comme on l'a vu (cf. supra consid. III), le recourant n'a pas versé au comptant cet acompte et le montant de 10'000 fr. prévus par les conditions de vente. L'adjudication devait donc de toute manière lui être refusée pour ce premier motif. Il est dès lors sans portée que, par ailleurs, le recourant n'ait pas été en mesure de verser les sûretés requises par le préposé, et que l'adjudication devait lui être refusée également pour ce second motif. C'est donc à bon droit que, conformément à l'art. 60 al. 2 ORFI, l'Office a refusé de proclamer l'adjudication en faveur du recourant et a continué les enchères.

Au demeurant, l'avis de doctrine en cause se réfère à l'auteur d'une offre écrite ou au débiteur qui aurait fait une offre avant la vente. Or, le recourant ne soutient pas, ni a fortiori n'établit avoir émis une offre écrite avant la vente ; il n'a pas non plus la qualité de débiteur, puisqu'il est constant que c'est son épouse qui est la débitrice poursuivie. En réalité, et quoi qu'en dise le recourant, le chiffre 10 des conditions de vente est parfaitement clair en ce sens que l'acquéreur qui a versé l'acompte sur le prix au comptant doit être en mesure de fournir des sûretés pour garantir le paiement du solde, sûretés dont le genre est précisé (cautionnement et dépôt de titres). Si le recourant entendait effectivement verser l'acompte au comptant - ce qui n'a pas été le cas, pour les motifs précités -, il devait de bonne foi s'attendre à ce que des garanties pour le paiement du solde lui soient réclamées. Il devait d'autant plus s'attendre à une telle requête qu'il faisait lui-même l'objet d'un acte de défaut de biens, et pouvait ou devait penser que l'Office émettrait des doutes, non seulement sur sa solvabilité, mais sur sa capacité à s'acquitter d'ici au 13 juillet 2016 d'un montant de 2'800'000 francs. Du reste, le recourant se contente d'affirmer qu'il n'a pas pu se préparer à fournir les sûretés requises, mais il ne prétend pas, ni a fortiori ne rend vraisemblable

que, même soi-disant dûment averti à l'avance, il aurait été en mesure de verser de telles sûretés à hauteur de 2'800'000 francs.

Mal fondé, le second argument du recourant, tiré de la prétendue inobservation de l'art. 60 ORFI, doit être rejeté.

V. En conclusion, la plainte déposée par le recourant doit être rejetée, le refus de l'Office de lui adjuger l'immeuble n'étant pas illégal ou injustifié en fait, mais ayant été au contraire en tous points conforme aux art. 136 LP et 60 ORFI, et à la jurisprudence y relative.

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure de surveillance confirmé.

Les moyens du recourant sont à la limite de ce qu'un plaideur raisonnable est susceptible de soutenir. Pour cette fois, ils ne seront pas considérés comme téméraires. Le présent arrêt sera donc rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP (ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35)).

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

La vice-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 Pascal de Preux, avocat (pour W. _____),
- Me Isabelle Salomé Daïna, avocate (pour H. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut,
- Mme M. _____,
- Banque X. _____.

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 :