

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 9 mai 2018

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

Art. 18 al. 1 et 140 al. 1 LP ; 36 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 **C. _____ AG**, à [...], contre la décision rendue le 17 novembre 2017, à la suite de l'audience du 12 octobre 2017, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée par la recourante contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE L'OUEST LAUSANNOIS** dans le cadre de la réalisation forcée d'un immeuble propriété de **R. _____ SA** requise par la **CONFÉDÉRATION SUISSE, ETAT DE VAUD** et la **COMMUNE DE SAINT-SULPICE**, représentés par l'**Administration cantonale des impôts**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) La société R._____SA est propriétaire de la parcelle RF [...] sise sur la commune de Saint-Sulpice. Le 11 mars 1996, elle a fait inscrire au Registre foncier de Morges une cédule hypothécaire au porteur de premier rang n° [...] grevant cette parcelle pour un montant de 3'132'000 francs.

Le 24 avril 2006, R._____SA a conclu avec X._____Bank AG, (ci-après : X._____Bank), sise à Vaduz (LIE), un contrat d'hypothèque à taux fixe de 3% l'an, d'un montant de 1'600'000 fr., expirant le 20 mars 2011 (n° 5688).

Le même jour, par convention de fiducie entre X._____Bank et R._____SA, X._____Bank a acquis la propriété de la cédule hypothécaire au porteur de premier rang n° [...] à titre de sûreté « pour toutes ses créances envers le débiteur/cédant résultant des contrats qui ont déjà été conclus ou seront conclus dans le cadre de la relation d'affaires qui existe avec la X._____Bank, y compris tous intérêts et commissions échus et courants ainsi que les frais et coûts judiciaires et extrajudiciaires y liés » (chiffre 2). Le chiffre 3 par. 3 de cette convention prévoit notamment que X._____Bank est autorisée à faire valoir les créances garanties conformément au chiffre 2 avant la réalisation de la cédule transférée en propriété, et que R._____SA renonce expressément à soulever l'exception de réalisation préalable de la cédule. Le chiffre 5 prévoit que si, en cas de changement de propriétaire de l'immeuble, le nouveau propriétaire reprend, outre la cédule hypothécaire, les dettes garanties par celle-ci conformément au chiffre 2, X._____Bank a le droit de lui transférer cette convention avec tous les droits et toutes les

obligations. Enfin, selon le chiffre 6, dès que X._____Bank n'a plus aucune prétention envers R._____SA, elle doit lui rétrocéder la cédule ; si X._____Bank est désintéressée par un garant ou autre tiers (par ex. un cessionnaire), elle a le droit, mais pas l'obligation, de transférer la cédule à ce garant ou tiers.

Le 4 mai 2009, R._____SA et X._____Bank ont renouvelé le contrat précité d'hypothèque à taux fixe et conclu un contrat complémentaire (n° 48382) d'hypothèque à taux variable d'un montant de 1'532'000 fr., garanti par la cédule hypothécaire n° [...].

Le 24 mai 2013, les parties ont renouvelé les deux contrats précités et les ont convertis en un seul contrat (n° 464443) d'hypothèque à taux variable d'un montant de 3'132'000 fr., garanti par la cédule hypothécaire n° [...].

b) La parcelle RF [...] sise à Saint-Sulpice, propriété de R._____SA fait l'objet d'une saisie. La Confédération suisse, l'Etat de Vaud et la Commune de Saint-Sulpice, créanciers saisissants tous trois représentés par l'Administration cantonale des impôts (ci-après : ACI), ont requis la vente de cette parcelle. Par publication du 31 janvier 2014, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois (ci-après: l'Office) a fixé la vente aux enchères publiques au 13 juin 2014 et a invité les créanciers à produire leurs droits sur l'immeuble dans un délai échéant le 20 février 2014.

Par lettre du 7 février 2014, X._____Bank a dénoncé auprès de R._____SA, avec effet au 12 février 2014, l'hypothèque à taux variable prévue dans le contrat du 24 mai 2013 (n° 464443) garanti par la cédule hypothécaire de premier rang n° [...]. Le 13 février 2014, elle a produit à l'Office les créances échues garanties par son droit de gage en y joignant l'original de la cédule hypothécaire en question.

Le 3 mars 2014, l'Office a établi l'état des charges relatif à l'immeuble et l'a communiqué aux créanciers par courrier du même jour.

La collocation n° 2 de la rubrique « A. Créances garanties par gage immobilier » fait état de la cédule hypothécaire au porteur n° [...] grevant l'immeuble en premier rang, d'un montant en capital de 3'132'000 fr., inscrite le 11 mars 1996, selon le contrat n° 464443, la production étant limitée au total à 3'225'624 fr. 40 au vu du montant de la créance réellement due. La collocation n° 5 de la rubrique " B. Autres charges " fait état d'une restriction du droit d'aliéner en faveur de la Confédération suisse dans la poursuite n° 5'320'225 pour un montant de 3'660'699 fr. 25, ainsi que de l'Etat de Vaud et de la Commune de Saint-Sulpice dans la poursuite n° 5'320'224 pour un montant de 6'747'509 fr. 20.

Par lettre du 14 mars 2014, l'ACI, agissant pour le compte des trois créanciers saisissants, a contesté la collocation n° 2 de l'état des charges auprès de l'Office. Celui-ci lui a imparti un délai de vingt jours échéant le 7 avril 2014 pour ouvrir action en contestation de l'état des charges. L'ACI a ouvert action contre X. _____ Bank par demande déposée le 4 avril 2014 auprès de la Chambre patrimoniale cantonale.

Par acte du 14 novembre 2014, X. _____ Bank a cédé à C. _____ AG sa créance contre R. _____ SA. La teneur de cet acte, rédigé en allemand, est notamment la suivante, en traduction libre :

« **CESSION**

En exécution du chapitre II chiffre 1.1 et 1.3, et 3, de la convention relative à la vente et à la cession des créances contre R. _____ SA, (...)

entre

X. _____ Bank AG (...)

ci-après : « X. _____ Bank » en qualité de cédante

et

C. _____ AG (...)

ci-après : « C. _____ » en qualité de cessionnaire

X. _____ Bank cède par la présente à C. _____ les créances précises suivantes qu'elle détient contre R. _____ SA, (...)

Créance(s) découlant de la situation du compte no ... ouvert au nom de R._____SA, hypothèque variable de CHF 3'132'000.00 (Contrat no 464443 ; limite de crédit de 3'132'000.00) plus intérêts et débours (la créance a été résiliée au 12 février 2014, est devenue exigible, a été annoncée à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, a été acceptée à l'état des charges ; créance décomptée au 13 juin 2014) solde en faveur de X._____Bank CHF 3'225'624.40.

Une poursuite par voie de saisie a été dirigée contre la débitrice et désormais une procédure de réalisation d'un gage immobilier est en cours. L'immeuble (....) objet du gage va être vendu aux enchères. Dans l'état des charges du 3 mars 2014, la production de la créance de X._____Bank a été admise, tandis que celle de la partie poursuivante Commune de St-Sulpice, Etat de Vaud et Confédération suisse, a été contestée. La partie poursuivante a ouvert action en épuration des charges contre X._____Bank.

Toutes les créances susmentionnées sont garanties par la cédule no 275426 [recte : 275429] d'un montant de CHF 3'132'000.00 en premier rang, avec intérêt maximal à 10%, datée du 11 mars 1996, sans rang antérieur, et grevant la parcelle n° [...], feuillet [...], de la commune de St-Sulpice (...), qui a été transférée en propriété à titre fiduciaire à X._____Bank. Débitrice et propriétaire : R._____SA.

Tous les intérêts légaux et conventionnels ainsi que les frais qui ont été revendiqués dans le cadre de la production des créances sont compris dans la cession et le prix d'achat.

X._____Bank exclut sa responsabilité en relation avec le recouvrement de la créance et de l'ensemble des droits de préférence et accessoires qui y sont attachés ; elle exclut également sa responsabilité en relation avec la valeur de la garantie.

(...) »

Par prononcé du 30 décembre 2014, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a constaté que C._____AG s'était substituée à X._____Bank en qualité de défenderesse dans la procédure en contestation de l'état des charges.

Le 14 avril 2015, C. _____ AG, à sa demande, a été inscrite au Registre foncier des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois en qualité de créancière hypothécaire titulaire de la cédule hypothécaire sur papier au porteur n° [...].

Par jugement du 15 janvier 2016, la Chambre patrimoniale a prononcé que l'état des charges de l'immeuble en cause était modifié en ce sens que la collocation n° 5 d'un total de 10'408'208 fr. 45 primait la production de X. _____ Bank, à qui s'était substituée C. _____ AG, à concurrence de 1'532'000 fr., avec les intérêts y relatifs, et n'était primée que par les collocations n°s 1 et 2 à concurrence de 1'600'000 fr., avec les intérêts y relatifs, et par les collocations n°s 3 et 4.

Par arrêt du 10 octobre 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a admis l'appel interjeté par C. _____ AG et rejeté l'appel joint formé par la Confédération suisse, l'Etat de Vaud et la Commune de Saint-Sulpice contre le jugement précité, qu'elle a réformé en confirmant l'état des charges établi le 3 mars 2014 par l'Office.

Par arrêt du 20 juin 2017, le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours déposé par les créanciers saisissants et a réformé l'arrêt cantonal précité en modifiant l'état des charges de l'immeuble en cause établi le 3 mars 2014 par l'Office sous let. A. n° 2, en ce sens que la créance de X. _____ Bank est colloquée à hauteur de 3'229'148 fr. 90, mais n'est opposable aux créanciers désignés sous let. B. n° 5 qu'à hauteur de 1'600'000 fr. en capital, plus intérêts à 3% l'an du 1^{er} janvier au 13 juin 2014. Les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 40'000 fr., ont été divisés en deux et mis à la charge des recourants solidairement entre eux par 20'000 fr. et à la charge de l'intimée par 20'000 francs.

c) Par publication du 4 août 2017, l'Office a fixé une nouvelle vente aux enchères publiques de la parcelle en cause au 30 novembre 2017 et a procédé à une nouvelle sommation. Auparavant, le 2 août 2017,

un avis spécial relatif à cette vente avait été adressé à C._____AG. Celle-ci a produit, le 23 août 2017, une créance totale de 5'198'358 fr. 25 consistant en deux prétentions, soit :

«- Capital de l'emprunt hypothécaire de Fr. 3'135'000.-- avec intérêt à 10% l'an dès le 1^{er} janvier 2013 pour un total de 5'115'415.10 (cf. tableau annexé) ;
- Frais relatifs à l'immeuble et à la procédure de la contestation de l'état des charges, par Fr. 82'943.15 (cf. tableau annexé) ».

La première production n'étant plus litigieuse, elle n'est pas détaillée dans le présent arrêt. Quant à la seconde production, le tableau annexé retient les prétendus frais suivants :

« Frais procédure TF	CHF	20 000.00
Frais procédure TC	CHF	16 320.00
Frais procédure TC		
Frais défenseur	CHF	5 952.90
Frais défenseur	CHF	9 000.00
Frais défenseur	CHF	10 800.00
Frais défenseur	CHF	20 000.00
Frais défenseur	CHF	870.30 »

Les pièces déposées à l'appui de cette seconde production sont les suivantes :

- une facture du 14 juillet 2017 d'un montant de 20'000 fr., adressée par le Tribunal fédéral à C._____AG, dans la cause ayant donné lieu à l'arrêt du 20 juin 2017 (TF 5A_76/2017) ;

- une facture du 13 avril 2016 adressée par le Greffe du Tribunal cantonal au conseil de C._____AG, l'invitant à faire avant le 2 mai 2016 une avance de frais de 16'320 fr. dans la cause divisant cette société d'avec la Confédération suisse, l'Etat de Vaud et la Commune de Saint-Sulpice (réf. PT14.014919).

- une note d'honoraires intermédiaire du 13 mars 2017 intitulée « Contestation de l'état des charges », adressée par le conseil de C._____AG à sa cliente, d'un montant de 5'952 fr. 90 pour la période du 1^{er} avril 2016 au 28 février 2017 ;

- idem du 19 avril 2016, d'un montant de 9'000 fr. pour la période du 8 juillet 2015 au 6 avril 2016.
- idem du 9 juillet 2015, d'un montant de 10'800 fr. pour la période du 19 novembre 2014 au 3 juillet 2015.
- deux autres factures d'honoraires du même conseil adressée à C. _____AG, l'une du 6 juin 2014, d'un montant de 20'000 fr. pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2014, l'autre du 15 janvier 2014, d'un montant de 870 fr. 30 pour la période du 23 mai au 31 décembre 2013, sans référence à une procédure particulière (donc qui ne font pas référence à la procédure de contestation de l'état des charges et sont antérieures à l'acte de cession du 14 novembre 2014 et à la substitution de parties du 30 décembre 2014).

Par décision du 30 août 2017, l'Office a admis partiellement la première production, à concurrence de 4'675'504 fr. 15, après avoir corrigé le calcul des intérêts présenté par C. _____AG ; ce point n'est plus litigieux. Il a en revanche refusé la seconde production, pour les motifs suivants : certes, l'art. 818 al. 1 CC (Code civil ; RS 210) étendait la garantie conférée par un gage immobilier aux frais de poursuite et intérêts moratoires (ch. 2) ; toutefois, l'action en épuration des charges n'était pas un incident de la poursuite, mais un procès au fond, de sorte que les frais et dépens relatifs à cette procédure devaient faire l'objet d'une poursuite ordinaire pour être recouverts ; de plus, la société n'avait pas introduit de poursuite en réalisation de gage contre R. _____SA. L'Office en a déduit que le montant de 82'943 fr. 15 n'était pas garanti par le gage et qu'il appartenait à C. _____AG d'agir par la voie ordinaire contre R. _____SA.

Le même jour, l'Office a communiqué à C. _____AG l'état des charges relatif à la parcelle RF [...].

d) Le 11 septembre 2017, C. _____AG a déposé une plainte LP contre la décision rendue par l'Office le 30 août 2017. Elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif en ce sens qu'il est sursis aux enchères jusqu'à

droit connu sur la plainte (I) et à l'admission de sa production conformément à sa demande du 23 août 2017 (II).

Par décision du 12 septembre 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, a refusé l'effet suspensif requis.

Par acte du 6 octobre 2017, l'Office a préavisé en faveur du rejet de la plainte.

Par déterminations du 9 octobre 2017, les créanciers saisissants, représentés par l'ACI, ont conclu au rejet de la plainte et à la condamnation de la plaignante et de son conseil à une amende ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours de la cause pour des sommes que l'autorité fixerait.

Le 15 novembre 2017, l'Office a décidé d'annuler la vente aux enchères prévue le 30 novembre 2017. La publication de l'annulation est parue dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud et dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce le 24 novembre 2017.

2. Par prononcé du 17 novembre 2017, rendu sans frais ni dépens, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, agissant en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillite, a rejeté la plainte déposée par C. _____AG.

En résumé, il a considéré que la production litigieuse portait sur des frais de procédure et de défense non couverts par le gage immobilier au sens de l'art. 818 al. 1 ch. 2 CC, qu'ils ne constituaient dès lors pas une charge pour l'immeuble et en conséquence, ne pouvaient pas être portés à l'état des charges.

3. Par acte du 29 novembre 2017, la plaignante a recouru contre ce prononcé, qui lui avait été notifié le 20 novembre 2017. Elle a conclu à l'admission du recours « en ce sens qu'il est tenu compte des frais relatifs à l'immeuble et à la procédure de contestation de l'état des charges, à hauteur de 82'943 fr. 15, conformément à la production de C. _____AG du 23 août 2017 ».

La requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été rejetée par décision de la présidente de la cour de céans du 30 novembre 2017.

L'ACI s'est déterminée le 11 décembre 2017. Elle a conclu au rejet du recours et à la condamnation de la recourante et de son conseil à une amende ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours de la cause pour des sommes que la cour de céans fixerait.

L'Office s'est déterminé le 18 décembre 2017 en concluant au rejet du recours.

En droit :

I. 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 des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est conforme aux exigences de l'art. 18 LP et de la jurisprudence y relative en matière de motivation (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1). Il est ainsi recevable.

Il en va de même des déterminations des intimés et de l'Office (art. 31 al. 1 LVLP).

II. La recourante ne remet plus en cause le calcul des intérêts de sa créance effectué par l'Office et validé par l'autorité inférieure de surveillance.

En revanche, comme en première instance, elle fait valoir que les créances objets de sa deuxième prétention, d'une somme totale de 82'943 fr. 15, correspondent à des « frais et coûts judiciaires » tels que définis au chiffre 2 de la convention de fiducie conclue entre X. _____ Bank et sa débitrice C. _____ le 24 avril 2006. Elle en conclut qu'il s'agit de charges grevant l'immeuble qui devraient être portées à l'état des charges au sens de l'art. 140 al. 1 LP.

a) Aux termes de l'art. 140 al. 1 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droits et les extraits du registre foncier. L'état des charges, qui comprend l'état descriptif et l'estimation de l'immeuble et des accessoires dont le droit de propriété doit être réalisé, est destiné à établir définitivement : les créances, garanties par gage immobilier au sens de l'art. 37 LP, qui en cas d'adjudication doivent être déléguées à l'adjudicataire et payées en espèces ; les autres charges (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés, inscriptions provisoires) qui grèvent le droit de propriété sur l'immeuble et qui n'ont pas pour but de provoquer un paiement en espèces.

Pour dresser l'état des charges proprement dit, l'office des poursuites doit utiliser la formule obligatoire (cf. form. ORFI No 9 P) qui comprend deux parties : « A. Créances garanties par gage immobilier » et « B. Autres charges (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés, inscriptions provisoires) ». Dans le cadre de

l'examen auquel l'office doit procéder conformément à l'art. 36 al. 1 et 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), il peut examiner si une prétention est garantie par le droit de gage immobilier invoqué (ATF 117 III 36 consid. 3, JdT 1993 II 109 ; ATF 113 II 42 consid. 2e) ; TF 7B.67/2000 du 12 avril 2000 consid. 2c)bb)) et l'écarter si elle ne constitue manifestement pas une créance garantie par un gage immobilier (légal ou conventionnel) ou une charge (TF 2P.90/2006 du 13 juillet 2006 consid. 2.6 et les réf. cit. ; TF 7B.179/2004 du 16 septembre 2004 consid. 2.2. et les réf. cit.).

Lorsqu'une cédule hypothécaire est remise à titre fiduciaire à un établissement bancaire en garantie d'un prêt immobilier, la banque et son client concluent un contrat de fiducie qui sert de fondement au transfert de la propriété de la cédule à la banque, d'une part, et fixe les droits et obligations respectifs des parties, d'autre part (de Gottrau, Transfert de propriété et cession à fin de garantie, *in* Sûretés et garanties bancaires, Lausanne 1997, pp. 174 ss, spéc. 204 et 205). Les contrats type utilisés par les banques en ce domaine prévoient d'ordinaire que les cédules qui sont transférées à la banque servent de sûreté pour toutes les créances actuelles et futures que celle-ci détient contre son client, résultant de toutes leurs relations d'affaires (Steinauer, Droits réels, t. III, n. 2962 p. 358 ; de Gottrau, *op. et loc. cit.*, avec les réf.).

b) En l'occurrence, le 24 avril 2006, R. _____ SA a conclu avec X. _____ Bank un contrat d'hypothèque à taux fixe de 3% d'un montant de 1'600'000 fr. ; le même jour, X. _____ Bank a acquis la propriété fiduciaire de la cédule hypothécaire au porteur de premier rang n° [...] d'un montant de 3'132'000 fr. à titre de sûreté pour toutes ses créances contre R. _____ SA « résultant de contrats qui ont déjà été conclus ou seront conclus dans le cadre de la relation d'affaires qui existe avec la X. _____ Bank, y compris tous intérêts et commissions échus et courants ainsi que les frais et coûts judiciaires et extrajudiciaires y liés ».

Le 4 mai 2009, R. _____ SA et X. _____ Bank ont renouvelé le contrat hypothécaire à taux fixe précité et conclu un contrat

complémentaire d'hypothèque à taux variable d'un montant de 1'532'000 fr., garanti par la cédule hypothécaire n° [...]. Le 24 mai 2013, elles ont renouvelé les deux contrats d'hypothèque et les ont convertis en un seul contrat d'hypothèque à taux variable d'un montant de 3'132'000 fr., garanti par la même cédule hypothécaire.

L'état des charges établi par l'Office le 3 mars 2014 a donné lieu à une procédure d'épuration des charges entre, d'une part, les créanciers saisissants Confédération suisse, Etat de Vaud et Commune de St-Sulpice et, d'autre part, X. _____ Bank, remplacée par la recourante le 30 décembre 2014 à la suite de la cession du 14 novembre 2014. Par arrêt du 20 juin 2017 (TF 5A_76/2017), le Tribunal fédéral a modifié l'état des charges litigieux, a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure antérieure et a réparti les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 40'000 fr., par moitié entre les deux parties, chacune supportant ses propres dépens.

Selon les termes de l'acte de cession du 14 novembre 2014 dont la recourante se prévaut, X. _____ Bank a cédé à la recourante sa créance de base découlant du prêt d'un montant de 3'132'000 fr. plus intérêts et frais (telle que déjà revendiquée à l'état des charges à la date de la cession). Il ne résulte en revanche pas de cet acte qu'elle aurait cédé de manière anticipée d'autres créances qu'elle allait peut-être détenir à l'avenir contre sa débitrice R. _____ SA, et encore moins d'autres créances qu'elle pourrait détenir contre des tiers. La clause de l'acte de cession selon laquelle tous les intérêts légaux et conventionnels ainsi que les frais qui ont été revendiqués dans le cadre de la production des créances sont compris dans la cession et le prix d'achat (« *Die im Rahmen der Forderungseingabe geltend gemachten gesetzlichen bzw. vertraglichen Zinsen sowie Gebühren sind in Abtretung und Kaufpreis eingeschlossen* ») est à cet égard significative, puisqu'elle est rédigée au passé et non au futur.

Il s'ensuit que c'est à tort que la recourante fait valoir que le gage qui lui a été transféré sur la base de l'acte de cession du 14

novembre 2014 s'étendrait à une ou plusieurs créances futures puisque, selon le texte même de cet acte de cession, de telles créances ne lui ont pas été transférées.

De toute manière, même si l'acte de cession mentionnait que X. _____ Bank avait cédé de manière anticipée des créances futures - ce qui n'est pas le cas, pour les motifs précités -, l'argumentation de la recourante devrait être rejetée. La cession de créances futures ne vaut que si celles-ci sont déterminables, ce qui signifie selon la jurisprudence qu'elle ne sortit ses effets que dès la naissance de la créance seulement, et si le cédant a encore le pouvoir de disposition sur cette créance à ce moment-là (ATF 135 V 2 consid. 6.12 ; ATF 113 II 163 consid. 2b ; Probst, *in* Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, n. 18 et 54 *ad* art. 164 CO). Or, en l'espèce, à la date des factures et notes d'honoraires objets de la production litigieuse (cf. supra ch. 1 c)), X. _____ Bank n'était pas titulaire des prétendues créances de C. _____ AG y relatives, et ne l'a d'ailleurs jamais été. Elle ne pouvait donc pas valablement les céder.

c) En conclusion, c'est à raison que l'Office et l'autorité inférieure de surveillance ont conclu que le gage immobilier invoqué, acquis par cession, ne garantissait pas les prétentions en cause. C'est également à raison qu'ils en ont déduit que ces prétentions ne représentaient pas une charge pour l'immeuble et n'avaient donc pas à être portées à l'état des charges.

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

b) Les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites, sauf exception en cas d'usage, par une partie ou son représentant, de procédés téméraires ou de mauvaise foi (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

Les intimés soutiennent que la recourante a tenté avant tout de ralentir la procédure de poursuite et usé, en déposant son recours, d'un procédé téméraire ou de mauvaise foi ; ils concluent à ce qu'elle soit condamnée à une amende ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours de la cause.

Se verra notamment reprocher un comportement téméraire ou de mauvaise foi celui qui – en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, principe aussi applicable en procédure – forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite (ATF 127 III 178, JdT 2001 II 50 et les réf. cit.), dépose un recours voué d'emblée à l'échec, multiplie les actes peu intelligibles, soulève des griefs « tous azimuts » faisant fi des règles de compétence des juridictions saisies (TF 7B.105/2005 du 3 août 2005 consid. 3.2) ou encore soulève en vain le même argument auquel il a déjà été répondu à réitérées reprises (CPF, 12 septembre 2016/30). La condamnation aux frais ou à une amende en vertu de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP relève du (large) pouvoir d'appréciation de l'autorité de surveillance (TF 5A_640/2014 du 16 octobre 2014 consid. 4).

b) En l'espèce, la recourante utilise les moyens de droit à sa disposition en développant des arguments qui méritent d'être examinés. Nonobstant le fait que la procédure qu'elle a engagée a eu pour conséquence l'annulation de la vente aux enchères prévue le 30 novembre 2017 et donc le ralentissement de la procédure de poursuite, on ne peut pas considérer que son recours est téméraire ou de mauvaise foi. L'arrêt est donc rendu sans frais judiciaires 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 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 :

- C. _____ AG,
- Administration cantonale des impôts (pour la Confédération suisse, l'Etat de Vaud et la Commune de Saint-Sulpice),
- Me Eric Muster, avocat (pour R. _____ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois.

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 Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :