

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 25 mars 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Hack et Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 17 al. 2, 134 LP ; 5 al. 3 Cst.

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 **D._____ SA**, à X._____, 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, déclarant irrecevable la plainte formée par la recourante contre les conditions de vente établies par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE L'OUEST LAUSANNOIS**, à Renens, dans la cause opposant la recourante à **CONFÉDÉRATION SUISSE, ETAT DE VAUD**, et

COMMUNE DE X._____, tous trois représentés par l'**Administration cantonale des impôts, Division perception et finances**, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) D._____ SA (ci-après : la plaignante) est propriétaire de la parcelle n° RF [...] de la commune de X._____, qui fait l'objet d'une saisie.

En leur qualité de créanciers saisissant, Confédération suisse, Etat de Vaud et Commune de X._____, tous trois représentés par l'Administration cantonale des impôts (ci-après : les créanciers saisissants), ont requis la vente de cette parcelle.

b) 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 de la parcelle susmentionnée au 13 juin 2014 et a invité les créanciers à produire leurs droits sur l'immeuble dans un délai échéant le 20 février 2014.

Le 13 février 2014, la société B._____ AG a produit à l'Office les créances échues découlant d'un contrat d'hypothèque à taux variable passé avec la plaignante et garanties par une cédule hypothécaire au porteur en premier rang grevant la parcelle en cause, contrat dénoncé par la créancière avec effet au 12 février 2014.

Le 3 mars 2014, l'Office a établi l'état des charges relatif à la parcelle litigieuse.

La collocation n° 2 de la rubrique « *A. Créances garanties par gage immobilier* » faisait état de la cédule hypothécaire au porteur susmentionnée d'un montant en capital de 3'132'000 fr., 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* » faisait état de la restriction du droit d'aliéner en faveur de Confédération suisse pour un montant de 3'660'699 fr. 25, ainsi que de l'Etat de Vaud et de la Commune de X. _____ pour un montant de 6'747'509 fr. 20.

c) Par demande déposée le 4 avril 2014 auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, les créanciers saisissants ont ouvert action en contestation de l'état des charges.

Du fait de cette procédure, l'Office a, par publications du 11 avril 2014 annulé la vente aux enchères de la parcelle litigieuse fixée au 13 juin 2014.

Par convention du 14 novembre 2014, B. _____ AG a cédé sa créance avec tous les droits y relatifs à la société K. _____ AG. A sa demande, cette société a été inscrite en qualité de créancière hypothécaire à l'état des charges et s'est substituée à la cédante dans le procès en contestation de l'état des charges pendant.

Par arrêt du 20 juin 2017, faisant suite à un jugement de la Chambre patrimoniale cantonale du 15 janvier 2016 et à un arrêt de la Cour d'appel civile du 10 octobre 2016, le Tribunal fédéral a réformé ce dernier arrêt en ce sens que l'état des charges de la parcelle en cause est modifié sous lettre A n° 2 en ce sens que la créance de B. _____ AG était colloquée à hauteur de 3'229'148 fr. 90, mais n'était opposable envers les créanciers désignés sous lettre 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.

2. **a)** A la suite de cet arrêt, l'Office a, par publications du 4 août 2017, fixé la vente aux enchères de la parcelle en cause au 30 novembre

2017 et a procédé à une nouvelle sommation. Ces publications contenaient notamment l'indication suivante :

« Les conditions de vente comprenant l'état des charges seront déposées au bureau de l'office dès le 15 septembre 2017 et pourront être attaquée dans un délai de dix jours à compter du dépôt. »

Auparavant, soit le 2 août 2017, l'Office avait adressé aux intéressés, dont notamment la plaignante, un avis relatif à la publication de la vente aux enchères (Form. ORFI 7a), lequel mentionnait notamment la date du dépôt à l'Office des conditions de vente. Une copie des publications à paraître était jointe à l'envoi. La plaignante ne conteste pas avoir reçu cet avis.

Par courriers recommandés du 30 août 2017, l'Office a communiqué à la plaignante, en sa qualité de débitrice et propriétaire de la parcelle mise en vente, ainsi qu'à son conseil directement l'état des charges relatif à la parcelle en cause.

b) Les conditions de vente de cette parcelle ont été déposées au bureau de l'Office le 15 septembre 2017. Le chiffre 10 de ces conditions prévoit, sous lettre a), le paiement le jour des enchères, avant que l'adjudication ne soit prononcée, de la somme de 645'000 fr. à titre d'acompte sur le prix de l'adjudication, ainsi que la somme de 5'000 fr. à titre de provision pour les frais et, sous lettre b), le paiement du solde dans un délai échéant le 30 janvier 2018. Le chiffre 26 des conditions de vente a la teneur suivante :

« 26 **Compensation** :

Si l'adjudicataire est K. _____ AG, [...], [...] [...], créancier hypothécaire en 1^{er} rang, il pourra invoquer la compensation à concurrence de sa production et sera donc dispensé du paiement de l'acompte dont il est question sous chiffre 10 litt. a). Toutefois, il devra payer immédiatement au moment de l'adjudication : l'avance de frais dont il est question sous chiffre 10 litt. a) par fr. 5'000.00, le montant revenant au créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée

par fr. 7'728.20 ainsi que le montant revenant aux créanciers saisissant en sus de fr. 1'621'733.35. Il s'engagera également à payer les frais indiqués sous chiffre 8 à première demande et l'éventuelle partie du prix de vente qui excéderait le montant de sa créance garantie par gage immobilier admise à l'état des charges.

Si K. _____ AG, [...], [...] [...], cède sa créance à un tiers après le dépôt des conditions de vente et avant les enchères, le cessionnaire ne pourra invoquer la compensation ; il devra verser l'acompte et la provision pour les frais prévus sous chiffre 10 litt. a) avant que l'adjudication ne soit prononcée. »

Par courriers recommandés du 15 septembre 2017, reçu par la plaignante le 19 septembre 2017, l'Office a remis à celle-ci, en sa qualité de débitrice et propriétaire de la parcelle mise en vente, ainsi qu'à son conseil directement un exemplaire du procès-verbal de vente immobilière aux enchères ensuite de saisie, lequel mentionne les conditions de vente (Form. ORFI 13 P). Ce courrier ne mentionne aucune voie de droit.

3. a) Par acte du 27 septembre 2017, la plaignante a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne une plainte LP « *à l'encontre du procès-verbal de vente immobilière aux enchères/conditions de vente établi(es) par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois le 15 septembre 2017* » en prenant les conclusions suivantes :

« I.- La plainte est admise.

II. Le chiffre 26 des conditions de vente du 15 septembre 2017 est réformé pour avoir la nouvelle teneur suivante :

"Si l'adjudicataire est K. _____ AG, [...], [...] [...], créancier hypothécaire en 1^{er} rang, il pourra invoquer la compensation à concurrence de sa production et sera donc dispensé du paiement de l'acompte dont il est question sous chiffre 10 litt. a). Toutefois, il devra payer immédiatement au moment de l'adjudication : l'avance de frais dont il est question sous chiffre 10 litt. a) par fr. 5'000.00, le montant revenant au créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée par fr. 7'728.20. Il s'engagera également à payer les frais indiqués sous chiffre 8

à première demande et l'éventuelle partie du prix de vente qui excéderait le montant de sa créance garantie par gage immobilier admise à l'état des charges. Le solde du prix d'adjudication devra être versé d'ici au 30 janvier 2018, respectivement deux mois après les enchères.

Si K. _____ AG, [...], [...] [...], cède sa créance à un tiers après le dépôt des conditions de vente et avant les enchères, le cessionnaire pourra invoquer la compensation et acquérir l'immeuble aux mêmes conditions que K. _____ AG, à savoir qu'il est dispensé du paiement de l'acompte et qu'il doit verser au moment de l'adjudication uniquement l'avance de frais dont il est question sous chiffre 10 litt. a) par fr. 5'000.00, ainsi que le montant revenant aux créanciers au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée par fr. 7'728.20 (sept mille sept cent vingt-huit francs et vingt centimes)." »

La plaignante a requis que l'effet suspensif soit accordé à la plainte en ce sens que les enchères prévues le 30 novembre 2017 soient renvoyées jusqu'à droit connu sur la présente procédure.

Le 28 septembre 2017, l'Office a préavisé en faveur du rejet de la requête d'effet suspensif, relevant que la plainte était manifestement hors délai.

Par décision du 28 septembre 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a rejeté la requête d'effet suspensif.

Par courriers recommandés du 28 septembre 2017, la présidente a notifié la plainte aux parties intimées et a cité les parties à comparaître à l'audience du 12 octobre 2017.

Dans ses déterminations du 6 octobre 2017, l'Office a conclu à ce qu'il soit constaté que la plainte était tardive, partant irrecevable. Subsidiairement, il a préavisé en faveur du rejet de la plainte quant aux motifs avancés.

Dans leurs déterminations du 9 octobre 2017, les créanciers saisissants ont conclu principalement au rejet de la plainte pour cause de

tardiveté, subsidiairement au rejet de la plainte, et à la condamnation de la plaignante à une amende ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours de la cause.

La plaignante s'est déterminée le 11 octobre 2017 sur les écritures des 6 et 9 octobre 2017. Elle a confirmé les conclusions de sa plainte.

L'Office s'est déterminé le même jour sur cette écriture, confirmant ses conclusions, en particulier pour ce qui est du caractère tardif de la plainte.

A l'audience du 12 octobre 2017 les parties ont confirmé leurs conclusions.

b) Par décision du 15 novembre 2017, l'Office a annulé la vente aux enchères de la parcelle en cause prévue le 30 novembre 2017.

c) Par décision du 17 novembre 2017, notifiée à la plaignante le 20 novembre 2017, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a déclaré la plainte irrecevable (I), et a rendu la décision sans frais judiciaires ni dépens (II). En substance, le premier juge a considéré que le délai de plainte contre les conditions de vente avait commencé à courir dès le dépôt de celle-ci à l'Office le 15 septembre 2017 et que la plainte déposée le 27 septembre 2017 était tardive.

4. a) Par mémoire préventif du 20 novembre 2017, les créanciers saisissant ont requis de la cour de céans qu'elle n'accorde pas l'effet suspensif à un éventuel recours déposé par la plaignante.

b) Par acte du 29 novembre 2017, la plaignante a recouru contre la décision du 17 novembre 2017 en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'admission de sa plainte et subsidiairement, à

son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 30 novembre 2017, la Présidente de la Cour des poursuites et faillite a rejeté la requête d'effet suspensif.

Dans leurs déterminations du 11 décembre 2017, les créanciers saisissant ont conclu au rejet du recours et à la condamnation de la recourante à une amende, ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours de la cause. Ils ont produit deux pièces.

Dans ses déterminations du 18 décembre 2017, l'Office a conclu 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 formellement recevable.

Il en va de même des déterminations des intimés et de l'Office, ainsi que des pièces produites par les intimés (art. 31 al. 1 LVLP).

II. La vente aux enchères fixée au 30 novembre 2017 a été annulée par l'Office par décision du 15 novembre 2017, de sorte que l'on pourrait se poser la question de l'existence de l'intérêt à recourir de la recourante. Cette question peut toutefois demeurer ici indéterminée dès lors que, comme on le verra, le recours doit de toute manière être rejeté.

III. La recourante, prenant appui sur deux avis de doctrine, soutient en substance que le point de départ du délai de plainte ne serait pas le 15 septembre 2017, jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'Office, mais le 19 septembre 2017, date à laquelle elle a reçu l'exemplaire des conditions de vente qui lui a été adressé par celui-ci. Sa plainte du 27 septembre 2017 aurait ainsi été déposée en temps utile.

a/aa) L'art. 17 al. 1 LP prévoit que, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP est un délai péremptoire;

son observation constitue une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office (ATF 102 III 127; TF 5A_547/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 et les références).

bb) Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse.

Les conditions de vente ne sont pas notifiées selon l'art. 34 al. 1 LP - ni même publiées - mais déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP ; TF 5A_359/2016 du 7 septembre 2016, consid. 6.2 ; Stöckli/Duc, Basler Kommentar SchKG I, 2^e éd., n. 5 ad art. 134 LP ; Schleger/Zopfi, Kommentar zum Bundesgesetz über Schulbetreuung und Konkurs, Kren Kostkiewicz/Vock, éd., n° 4 ad art. 134 LP ; Alain Colombara, L'annotation au registre foncier et la réalisation forcée des immeubles, Lausanne 1992, n° 499).

La date du dépôt des conditions de vente doit être communiquée (TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.2.1). Elle figure dans la publication des enchères (art. 138 al. 2 ch. 2 LP), dont un exemplaire est communiqué, sous pli simple, aux intéressés (art. 139 LP ; TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.1.1).

Les conditions de vente peuvent être attaquées, par la voie de la plainte, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées d'après l'usage des lieux et ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux, soit parce qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (cf. art. 134 LP ; TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.1.1). Le délai de plainte court du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites (ATF 105 III 6 consid. 2, JdT 1980 II 30 ; TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.1.1 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 16 ad art. 134 LP ; Stöckli/Duc, op. cit. n° 12 ad art. 134 LP ; Schleger/Zopfi, , op. cit., n. 6 ad art. 134 LP ; Bernheim/Känzig, Kurzkommentar SchKG, n. 5 ad art. 134 LP ;

Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9^e éd., § 28 n° 48). Le premier jour compté est ainsi le lendemain du jour du dépôt (art. 31 LP en relation avec l'art. 142 al. 1 CPC; ATF 94 III 25 consid. 2 ; TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.2.1 ; Gilliéron, op. cit., n. 16 ad art 134 LP)

cc) Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 134 V 306 consid. 4.2 p. 313 ; TF 5A_206/2016, du 1^{er} juin 2016, consid. 5.1). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1 p. 53 et les arrêts cités ; TF 5A_206/2016, du 1^{er} juin 2016, consid. 5.1). Ce droit préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 636; 129 I 161 consid. 4.1 p. 170; 128 II 112 consid. 10b/aa p. 125; 126 II 377 consid. 3a p. 387 et les arrêts cités ; TF 5A_206/2016, du 1^{er} juin 2016, consid. 5.1).

b) En l'espèce, les enchères ont été publiées dans la Feuille des avis officiels (FAO) des 1^{er} et 4 août 2017 ainsi que dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) du 4 août 2017. Ces publications précisaient que les conditions de vente comprenant l'état des charges seraient déposées au bureau de l'Office dès le 15 septembre 2017 et qu'elles pourraient être attaquées dans un délai de dix jours à compter du dépôt. Un exemplaire de ces publications a été communiqué à la recourante par avis spécial du 2 août 2017. Cet avis précisait également que les conditions de vente et l'état des charges seraient déposés à l'office dès le 15 septembre 2017. La recourante n'a pas contesté avoir reçu ce pli en première instance. Elle ne le conteste pas non plus dans son acte de recours.

Il découle de ce qui précède que la recourante a été dûment informée de la date du dépôt des conditions de vente ainsi du reste que de la voie de droit existant pour les contester. Si on s'en tient à la jurisprudence citée ci-dessus, le délai de plainte a incontestablement commencé à courir le 16 septembre 2017, lendemain de la date du dépôt des conditions de vente à l'office, de sorte qu'il est arrivé à échéance le lundi 25 septembre 2017.

Reste à examiner si l'envoi d'un exemplaire des conditions de vente à la recourante par pli recommandé du 15 septembre 2017 est, comme elle le soutient, susceptible de fonder un point de départ différent du délai de plainte.

A cet égard, on relèvera tout d'abord que les auteurs cités par la recourante (Gilliéron, op. cit., n. 16 ad art 134 LP et Piotet, Commentaire romand LP, n. 6 ad art. 134 LP) ne soutiennent nullement que la réception d'une copie des conditions de vente constituerait le point de départ du délai de plainte. En effet, Gilliéron rappelle tout d'abord clairement que le délai de plainte court du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites. Il relève ensuite, s'agissant de la communication de la date du dépôt, que la communication écrite (art. 139 LP) l'emporte sur la communication édictale (art. 138 LP). Piotet souligne quant à lui que le délai de plainte court du premier jour utile ensuite du dépôt des enchères à l'office ou de l'avis écrit dûment réceptionné. A lire ces auteurs, on pourrait donc tout au plus considérer que pour les intéressés à qui un avis spécial doit être adressé (art. 139 LP), le délai de plainte ne pourrait pas commencer à courir avant la réception de cette communication. La question est toutefois controversée (cf. à ce sujet TF 5A_853/2014 du 23 mars 2015, consid. 6.2.1 et les réf. citées). Elle n'a en outre aucune incidence dans le cas d'espèce dans la mesure où la recourante ne conteste pas avoir été spécialement avisée du jour des dépôts des conditions de vente avant leur dépôt effectif. Ces auteurs ne sont donc en définitive d'aucun secours à la recourante.

Cela étant, on a vu que la recourante a été dûment informée de la date du dépôt des conditions de vente à l'office, soit le 15 septembre 2017, ainsi que du délai pour les contester, soit dix jours à compter du dépôt. L'envoi ultérieur des conditions de vente – qui paraît correspondre à une pratique répandue (Schleger/Zopfi, op. cit., n. 4 ad art. 134 LP) – ne contenait aucune indication susceptible de contredire ces informations précédemment transmises à la recourante. Aucun autre délai de contestation n'y était en particulier mentionné. La recourante ne pouvait donc pas inférer l'existence d'un nouveau délai de plainte de la seule réception d'une copie des conditions de vente et cela même si l'envoi en cause s'est fait sous pli recommandé.

Il s'ensuit que le délai pour contester les conditions de vente est bien arrivé à échéance le 25 septembre 2017. La plainte déposée le 27 septembre 2017 est donc effectivement tardive, comme l'a à juste titre retenu le premier juge dont la décision peut ainsi être confirmée.

IV. Les intimés soutiennent que la recourante tente avant tout de ralentir la procédure de poursuite de sorte que son recours doit être qualifié de procédé téméraire ou de mauvaise foi au sens de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP. Elle conclut à ce que la recourante soit condamnée à une amende ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours de la cause.

a) Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites. La partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours. Se verra 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.). Il s'agit ainsi de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution

forcée et les procédés dilatoires, dont le devoir général d'agir de bonne foi implique de s'abstenir (Gilliéron, op. cit., n. 19 ad art. 20a LP), tels que le dépôt d'un recours voué d'emblée à l'échec, la multiplication d'actes peu intelligibles, le fait de soulever 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 le fait de soulever 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, il est incontestable que la procédure engagée par la recourante 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 toutefois pas en conclure que la recourante, qui se borne à utiliser les moyens de droit à sa disposition en développant des arguments qui méritent d'être examinés, use de procédés téméraires ou de mauvaise foi. L'arrêt peut donc être 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]).

V. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision confirmée.

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

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 dans la mesure où il est recevable.
- II. La décision est confirmée.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

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 D. _____ SA),
- Administration cantonale des impôts, Division perception et finances (pour Confédération suisse, Etat de Vaud et Commune de X. _____),
- 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.

Le greffier :