

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 2 septembre 2020

Composition : M. MAILLARD, président
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 133 ss, 156 LP

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 **B._____SÀRL**, à Corsier-sur-Vevey, **H._____SA**, à Savièse, et **Y._____**, à Corsier-sur-Vevey, contre la décision rendue le 16 avril 2020, à la suite de l'audience du 25 février 2020, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause divisant les recourantes d'avec l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA - PAYS-D'ENHAUT** et **F._____Coop.**

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. B._____Sàrl est une société à responsabilité limitée, inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 27 juin 2014, qui a notamment pour but tous investissements mobiliers et immobiliers en Suisse et à l'étranger. Y._____ en est l'associée gérante au bénéfice de la signature individuelle.

H._____SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton du Valais depuis le 14 juin 2007, dont le but est la construction immobilière, l'achat, la vente, le courtage et la location de biens immobiliers. Y._____ en est l'administratrice unique au bénéfice de la signature individuelle.

2. Par réquisition formulée le 5 novembre 2018 dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 8'596'637 dirigée contre H._____SA, la F._____Coop [...] a requis la vente des immeubles RF [...] sis sur la Commune de Montreux, propriété de la débitrice. La réquisition de vente était accompagnée d'un prononcé rendu le 19 septembre 2018 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut constatant l'existence d'un droit de gage et prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition, ainsi que d'une attestation délivrée le 2 novembre 2018 par le Tribunal d'arrondissement de Lausanne certifiant qu'aucune action en libération de dette n'avait été enregistrée par la Chambre patrimoniale.

3. Les différents actes découlant de la procédure de réalisation forcée, soit la réception de la réquisition de vente, le procès-verbal d'estimation du gage, l'avis de vente aux enchères, l'état des charges et les conditions de vente, ont été adressés en temps utile à H._____SA et n'ont fait l'objet d'aucune contestation.

4. La vente aux enchères des immeubles RF [...] sis sur la Commune de Montreux s'est tenue le 12 juin 2019 à 14h00 dans les

locaux de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : l'Office ou l'Office des poursuites), en présence de vingt-trois personnes. L'immeuble RF [...] a été adjugé à B._____Sàrl, représentée par Me Aba Neeman, pour un prix de 570'000 francs. B._____Sàrl a satisfait aux conditions de vente en produisant les documents requis, ainsi qu'en versant les acomptes exigés, soit 2'000 fr. en espèces et un chèque de 100'000 fr. émis par la F._____Coop.

5. Par courrier du 24 juillet 2019 adressé à Me Aba Neeman, représentant de B._____Sàrl, l'Office a rappelé le délai échéant au 12 août 2019 pour le versement du solde du prix de vente s'élevant à 470'000 fr., majoré d'un intérêt de 5%. Le courrier mentionnait également qu'à défaut de paiement dans ce délai, l'adjudication serait révoquée et que B._____Sàrl serait tenue de l'éventuelle moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage.

6. Par courrier du 12 août 2019, Me Aba Neeman a informé l'Office de ce que, pour des raisons inhérentes à la société, B._____Sàrl ne s'acquitterait pas du solde du prix de vente.

7. Par courrier du 13 août 2019, l'Office a révoqué l'adjudication de l'immeuble RF [...] à B._____Sàrl et indiqué que de nouvelles enchères interviendraient prochainement. Il a en outre rappelé que B._____Sàrl serait tenue de l'éventuelle moins-value sur le prix de la première vente, de la perte d'intérêt calculé au taux de 5% ainsi que des frais relatifs à l'organisation de nouvelles enchères, raison pour laquelle l'acompte de 100'000 fr. versé lors de la première vente aux enchères était conservé par l'Office.

8. Les nouvelles enchères ont été publiées le 6 septembre 2019 dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud.

9. Par pli recommandé du 4 septembre 2019, Me Aba Neeman, représentant de B._____Sàrl, a été informé que la vente aux enchères

se déroulerait le 14 novembre 2019 à 10h00 dans les locaux de l'Office. Ce dernier a une nouvelle fois rappelé que B. _____ Sàrl était, en sa qualité de fol enchérisseur, tenue de l'éventuelle moins-value sur le prix de la première vente, de la perte d'intérêt calculé au taux de 5% ainsi que des frais relatifs à l'organisation de nouvelles enchères et que le montant du dommage serait le cas échéant prélevé sur l'acompte de 100'000 fr. versé lors de la première vente aux enchères.

10. L'état des charges modifié a été communiqué le 20 septembre 2019 à Me Aba Neeman, représentant de B. _____ Sàrl et de H. _____ SA.

Le même jour, les nouvelles conditions de vente ont été déposées, lesquelles ont notamment la teneur suivante :

« 10. Les paiements qui doivent avoir lieu aux termes des ch. 7 et 8 ci-dessus seront effectués de la manière suivante :

a) Avant que l'adjudication ne soit prononcée et en sus du prix d'adjudication :

CHF 2'000.00 (deux mille francs suisse) à titre d'acompte sur les frais de vente dont il est question sous chiffre 8 lettre a) (...)

b) Avant que l'adjudication ne soit prononcée et à tant moins du prix d'adjudication :

CHF 100'000.00 (cent mille francs suisses) d'acompte sur le prix d'adjudication. (...)

c) Dans un délai de 2 (deux) mois échéant le 14 janvier 2020

Le solde du prix d'adjudication.

Si un **terme** est accordé pour le paiement, l'adjudicataire devra les intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement.

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 à nouveau créée 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.

11. *Si l'adjudicataire entend substituer au paiement prévu pour une dette garantie par un gage un **autre mode de règlement**, p. ex. reprise de dette ou novation, il devra produire en mains de l'office, **dans le délai de paiement**, une déclaration du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.*
12. *A défaut d'observation du **délai** pour le paiement ou pour la production de l'attestation du créancier (voir ch. 11 ci-dessus), et à moins que tous **les intéressés** ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, **l'adjudication sera aussitôt révoquée** et de **nouvelles enchères** seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêt étant calculée au taux de **5%**. ».*

B._____Sàrl et H._____SA ont reçu copie de l'état des charges et des nouvelles conditions de vente par l'intermédiaire de leur conseil, le 20 septembre 2019.

11. Une nouvelle vente aux enchères a eu lieu le 14 novembre 2019 à 10h00 dans les locaux de l'Office, en présence de six personnes. Le procès-verbal d'enchères mentionne notamment ce qui suit :

« Une première offre de CHF 100'000 est articulée par F._____Coop, représentée par M. R._____ (cristée une fois).

Les surenchères suivantes sont enregistrées :

- *CHF 500'000.00 par B._____Sàrl, représentée par Mme Y._____ (cristée trois fois).*

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

Mme Y._____ s'avance et produit les éléments suivants :

- *Une pièce d'identité ;*
- *Un chèque bancaire de CHF 100'000.00 ;*
- *CHF 2'000.00 en espèces.*

Conformément au chiffre 10 des conditions de vente, B._____Sàrl est invitée à fournir immédiatement des sûretés en garantie du paiement du solde du prix de vente (rappelons ici que B._____Sàrl a la qualité de fol enchérisseur suite à la séance d'enchères du 12 juin 2019). A la question posée par le préposé : Pouvez-vous fournir immédiatement ces sûretés telles que prévues par le chiffre 10 des conditions de vente ? Mme Y._____ répond par la négative.

Constatant donc que B._____Sàrl 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 F._____Coop s'élevant à CHF 100'000.00, laquelle est créée une fois.

Les surenchères suivantes sont enregistrées :

- CHF 105'000.00 par M. [...] (créée une fois) ;
- CHF 150'000.00 par F._____Coop, représentée par M. R._____ (créée une fois) ;

Mme Y._____ intervient à nouveau pour le compte de B._____Sàrl en annonçant un montant de CHF 170'000.00. Vu que B._____Sàrl n'est pas en mesure de fournir immédiatement des sûretés au sens du chiffre 10 des conditions de vente, il est rappelé à nouveau à Mme Y._____ que son offre ne peut pas être prise en considération.

Mme Y._____ manifeste alors son intention d'enchérir à ce montant en son propre nom, puis se rétracte.

Dès lors, les enchères sont reprises au montant de l'offre immédiatement inférieure, à savoir celle formulée par F._____Coop s'élevant à CHF 150'000.00, laquelle est créée trois fois.

Mme M._____, qui est assise immédiatement à la droite de Mme Y._____, tente de surenchérir en vain, la dernière offre ayant été créée trois [fois]. (...) ».

L'immeuble RF [...] de la commune de Montreux a ainsi été adjugé à la F._____Coop pour la somme de 150'000 francs.

12. Le 13 novembre 2019, soit la veille de la vente aux enchères, la société [...], dont M._____ est gérante au bénéfice de la signature individuelle, a versé sur le compte postal de l'Office un montant de 102'000 francs.

Peu après la vente aux enchères, soit le 14 novembre 2019 dans l'après-midi, M._____ s'est présentée à l'Office. Elle a remis une copie d'un contrat de prêt en numéraire, daté du 14 novembre 2019 à 9h50, qu'elle avait conclu avec Y._____, portant sur un chèque au porteur d'un montant de 100'000 fr. que Y._____ tenait à sa disposition afin de miser pour l'achat de l'appartement RF [...] lors de la vente aux enchères.

13. Le 25 novembre 2019, B._____Sàrl, H._____SA et Y._____ ont, par l'intermédiaire de leur conseil, déposé une plainte LP ayant pour objet la décision d'adjudication du 14 novembre 2019. Ils ont conclu, sous suite de frais, principalement à l'annulation de l'adjudication en faveur de la F._____Coop et à l'attribution de l'immeuble RF [...] à B._____Sàrl, subsidiairement à l'annulation de la vente aux enchères et à l'organisation d'une nouvelle vente.

Au pied de ses déterminations du 14 janvier 2020, l'Office a conclu au rejet de la plainte.

Les plaignantes se sont déterminées par procédé du 10 février 2020, maintenant les conclusions prises au pied de leur plainte.

14. La Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a tenu audience le 25 février 2020, en présence de Y._____, pour son propre compte et en tant qu'associée gérante de B._____Sàrl et administratrice unique de H._____SA, de son conseil et de Jérôme Grandjean, Préposé de l'Office.

a) Entendue comme témoin avec le concours d'un interprète français-néerlandais, M._____ a exposé que, cherchant à investir dans des appartements avec son mari, par l'intermédiaire de deux sociétés qu'ils ont créées, elle avait eu des discussions avec Y._____ et H._____SA au sujet de l'acquisition d'un bien immobilier objet de la vente aux enchères litigieuse. S'agissant du déroulement de la vente du 14 novembre 2019, elle a exposé n'avoir pas compris les motifs pour lesquels l'offre de Y._____ avait été refusée par l'Office. Elle a indiqué avoir elle-même enchéri à la fin de la vente, au dernier moment, mais s'être vu répondre que son offre arrivait trop tard, alors même qu'elle n'avait pas entendu le Préposé crier trois fois l'offre à 150'000 francs. Elle a indiqué ne pas se souvenir de la langue dans laquelle elle avait formulé son offre, précisant que « la logique voudrait que cela soit en français », ni du montant exact de cette offre, qui devait se situer entre 170'000 fr. et 200'000 fr. Invitée à mimer la manière dont elle avait manifesté son

intention d'enchérir, elle a dit ne pas s'en souvenir exactement, ajoutant que « tout s'[était] passé différemment que prévu ». Le témoin a ensuite exposé s'être rendu à l'Office l'après-midi de la vente afin de se renseigner auprès du Préposé et de « voir si [elle] avait fait quelque chose de faux », ayant subi des pressions de la part du conseiller financier de H. _____ SA, pour le cas où l'immeuble serait vendu à un prix inférieur à 500'000 francs. Elle a ensuite indiqué que sa visite à l'Office avait pour but d'obtenir des clarifications de la part du Préposé quant aux raisons du refus de l'offre faite par Y. _____.

b) Egalement entendue comme témoin, [...], collaboratrice à l'Office qui était présente lors de la vente aux enchères du 14 novembre 2019, a tout d'abord confirmé le déroulement de la vente tel que décrit dans le procès-verbal d'enchères. Elle a indiqué qu'après l'adjudication, M. _____, qui tenait un bébé dans ses bras, avait fait un discret mouvement pour surenchérir, mais sans émettre aucun son. Elle a exposé que la fin de la vente ne portait pas à confusion, qu'il était clair que l'immeuble avait été adjugé à la F. _____ Coop et que le Préposé avait distinctement procédé aux trois criées et à l'adjudication. Elle a attesté, en sa qualité d'huissière assermentée, que M. _____ ne s'était manifestée d'aucune manière avant que l'offre de la F. _____ Coop n'ait été créée trois fois.

c) Il a enfin été procédé à l'audition comme témoin d'R. _____, conseiller crédit à la F. _____ Coop, également présent lors de la vente aux enchères du 14 novembre 2019. Ce dernier a confirmé le déroulement de la vente tel que décrit dans le procès-verbal d'enchères. Il a exposé que durant la deuxième partie de la vente, soit après l'interruption durant laquelle Y. _____ avait été invitée en vain à fournir des sûretés, cette dernière avait formulé une offre plus basse pour B. _____ Sàrl, qui avait été écartée, puis demandé si elle pouvait formuler cette offre à titre personnel, avant de se rétracter, que les enchères étaient ensuite reparties à 150'000 fr., que le Préposé avait adjugé en disant : « une fois, deux fois, trois fois » et que c'était à ce moment que M. _____ s'était manifestée en balbutiant quelque chose de peu clair,

avant que le Préposé ne la coupe pour lui dire que son offre arrivait trop tard.

15. Par décision du 16 avril 2020, notifiée au conseil des plaignantes le 20 avril 2020, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté, sans frais, la plainte déposée par B._____Sàrl, H._____SA et Y._____.

16. Par acte du 29 avril 2020, les trois plaignantes, agissant par Mes Aba Neeman, Luc del Rizzo, Maxime Crisinel, Gilles Pistoletti et Quentin Racine, avocats, ont recouru contre cette décision, concluant, préalablement à l'octroi de l'effet suspensif, et principalement, à l'annulation de l'adjudication du 14 novembre 2019 et à l'attribution de l'immeuble RF [...] de la Commune de Montreux à B._____Sàrl. Subsidiairement, elles ont conclu à l'annulation de la vente aux enchères du 14 novembre 2019 et à ce qu'ordre soit donné à l'Office des poursuites d'organiser de nouvelles enchères.

Par prononcé du 1^{er} mai 2020, le Président de la cour de céans a déclaré sans objet la requête d'effet suspensif, contenue dans le recours, pour le motif que l'effet suspensif était prévu « *ex lege* » par l'art. 66 al. 1 ORFI (Ordonnance du 23 avril 1920 du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42).

Par acte du 15 mai 2020, l'Office des poursuites s'est déterminé, en se référant à ses déterminations en première instance.

En droit :

I. a) Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]) et suffisamment motivé (TF 5A_118/ 2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable.

La qualité pour recourir – qui est une condition de recevabilité du recours et qui doit être examinée d'office – doit être reconnue à toute personne qui avait, devant l'autorité inférieure, la qualité pour déposer plainte, à toute personne ou autorité de poursuite qui fait valoir un intérêt digne de protection, direct, actuel et réel à la suite de la décision de l'autorité inférieure, ainsi qu'à tout "tiers" à la procédure de plainte dont la situation est modifiée et à qui d'ailleurs la décision de l'autorité inférieure doit être communiquée (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, tome 1 [ci-après : Commentaire], n. 26 ad art. 18 LP). La légitimation pour déposer plainte et recourir est subordonnée, quant aux personnes concernées par une procédure d'exécution forcée en cours, voire close, à l'existence d'une lésion ou d'une menace des intérêts juridiquement protégés ou d'une atteinte grave aux intérêts personnels, le recourant devant justifier d'un intérêt actuel, réel et concret à saisir l'autorité cantonale supérieure de surveillance (CPF 10 octobre 2018/30 ; CPF 1^{er} juin 2015/20 ; CPF 13 janvier 2015/1 ; Gilliéron, op. cit., nn. 32 et 33 ad art. 18 LP).

B. _____ Sàrl, qui a enchéri à la vente litigieuse, sans que l'immeuble RF [...] ne lui soit adjugé, a manifestement un intérêt digne de protection à la modification de la décision d'adjudication. Il en va de même de H. _____ SA, débitrice ayant intérêt à ce que l'immeuble soit réalisé au prix le plus élevé possible.

Ainsi que l'a relevé le premier juge, la qualité pour déposer plainte de Y. _____, qui a retiré son offre aux enchères, est douteuse. La

question peut toutefois rester ouverte vu la qualité pour recourir des deux sociétés recourantes (dans ce sens CPF 28 décembre 2018/38 consid. 1b).

b) Les déterminations de l'Office sont également recevables (art. 31 LVLP).

2. Les recourantes s'écartent des constatations de fait de l'autorité de première instance.

2.1 La procédure de plainte et de recours en matière de plainte est régie notamment par l'art. 20a LP et, dans le canton de Vaud, par la LVLP. L'art. 20a al. 2 ch. 2 LP prévoit que l'autorité de surveillance constate les faits d'office. En outre, cette autorité apprécie librement les preuves (art. 20a al. 2 ch. 3 LP ; CPF 10 octobre 2018/30 consid. d aa).

2.2 En l'espèce, les recourantes invoquent que la « plaignante » aurait requis lors de la deuxième vente aux enchères, qui s'est tenue le 14 novembre 2019, qu'un délai lui soit accordé pour fournir les sûretés demandées (all. 15).

Le procès-verbal auquel elles se réfèrent, qui fait foi des faits qu'il constate (art. 9 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) n'en atteste aucunement. Aucune autre preuve au dossier, auquel les recourantes se réfèrent sans détail, ne l'établit. Les constatations de fait contenues dans le jugement de première instance n'ont pas à être corrigées sur ce point.

2.3 Les recourantes indiquent que « la plaignante » aurait disposé de liquidités suffisantes auprès de la banque F. _____ Coop pour verser le montant des sûretés demandées à la suite de la première offre d'B. _____ Sàrl à hauteur de 500'000 fr. (all. 7 et 16).

Le montant des sûretés alors demandées était selon les recourantes de 400'000 fr. (all. 10). Il correspond en effet à la différence entre 500'000 fr. (offre de la recourante B. _____ Sàrl) - 100'000 fr

(chèque bancaire produit ; cf. conditions de vente ch. 10 let. b), soit à la somme pour laquelle un terme est accordé au 14 janvier 2020 (idem, let. c). Selon les pièces auxquelles les recourantes se réfèrent (pièces 6 à 10), la recourante Y._____ disposait au 13 novembre 2019, sur un compte bancaire ouvert à son nom, de 325'481 fr. 62. La déclaration d'impôt pour l'année 2018 de cette recourante n'est pour le surplus pas suffisante à établir qu'elle aurait disposé encore des avoirs qui y sont indiqués, le jour de la seconde vente. Ainsi, même en acceptant de passer sur le fait que la partie offrant le montant de 500'000 fr. n'était pas celle titulaire des avoirs résultant des pièces produites, force est de constater que ces avoirs ne couvraient pas le montant objet des sûretés demandées, admis par les recourantes pour une valeur de 400'000 francs. Ici encore il n'y a pas de constatation inexacte des faits.

2.4 Les recourantes invoquent que la seconde offre de la recourante B._____Sàrl, par 170'000 fr., n'aurait pas été prise en considération, « comme elle n'avait pas été en mesure de fournir séance tenante les sûretés demandées précédemment » (all. 22 et 23).

Il ressort du dossier et notamment de la pièce 2 à laquelle renvoie le recours que la seconde offre d'B._____Sàrl n'a pas été prise en considération car cette société n'a pas été en mesure de fournir de sûretés, sous-entendu pour cette seconde offre. Rien ne permet en revanche de retenir que cette seconde offre n'aurait pas été retenue car B._____Sàrl n'aurait pas fourni les sûretés demandées « précédemment », soit pour sa première offre à hauteur de 500'000 francs.

Au surplus, que la recourante Y._____ ait eu des avoirs (cf. supra consid. 2.3) ne signifie pas qu'elle aurait pu les mettre à disposition à titre de sûretés pour cette seconde offre d'une part, ni qu'elle aurait déclaré les mettre à disposition d'autre part. S'agissant de sa capacité, les recourantes affirment elles-mêmes que Y._____ n'était pas en mesure de fournir le montant des sûretés (recours, all. 25) pour l'offre faite en son nom propre (all. 24) à hauteur de 170'000 fr. (pièce 2, p. 2). Rien ne permet de retenir le contraire. S'agissant d'une déclaration faite au

préposé selon laquelle elle aurait voulu mettre ses avoirs à disposition lors de la seconde vente, rien et notamment pas le procès-verbal de la vente ou les témoins entendus n'en atteste.

Ici encore, l'état de fait du prononcé n'a pas à être corrigé dans le sens voulu par les recourantes.

3. En droit, les recourantes se plaignent que l'Office des poursuites n'ait pas estimé, ni fixé par avance le montant des sûretés qu'il entendait exiger lors des enchères. Elles invoquent une violation des art. 45 al. 1 et 60 ORFI et 136 LP.

3.1 La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP).

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, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles ; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339, JdT 2002 II 81). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI.

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).

Selon l'art. 136 LP, le prix d'adjudication est payé comptant ou à terme, mais après six mois au plus. Aux termes de l'art. 45 al. 1 let. e ORFI, les conditions de vente doivent notamment indiquer si et, le cas échéant, jusqu'à concurrence de quelle somme le prix doit être payé comptant, s'il sera accordé un terme conformément à l'art. 136 LP et, dans

ce cas, s'il peut être exigé des sûretés, et lesquelles, à fournir par l'adjudicataire lors de la vente ou dans un délai que fixeront les conditions. 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). Dans le cas où c'est lors de la vente même que le paiement en espèces doit être effectué ou que les sûretés doivent être fournies, les conditions porteront que l'adjudication est subordonnée au paiement des espèces ou à la prestation des sûretés et que, par conséquent, tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication. Par ailleurs, l'art. 60 al. 2 1^{ère} phr. ORFI mentionne que si les conditions de vente exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble ne sera adjugé 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 adjugé, s'il n'est pas fait une offre supérieure.

La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'Office et, en principe, sous la direction du préposé, d'un substitut ou d'un employé. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (Bettschart, in Dallève et al. [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, n° 10 ad art. 126 LP). Il lui incombe en particulier de vérifier la recevabilité des offres faites par les participants aux enchères (Gilliéron, Commentaire, n. 43 et 55 ad art. 126 LP).

3.2 Par leur grief, les recourantes se plaignent en réalité essentiellement du contenu des conditions de vente.

Dites conditions ne peuvent pas être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte après leur dépôt, qu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 123 III 406 consid. 3 ; ATF 109 III 107 consid. 2 p. 109 ; TF 5A_54/2008 du 30 avril 2008 consid. 3.1).

En l'espèce, les conditions de vente ont été notifiées aux recourantes, par le biais de leur conseil, le 20 septembre 2019. Elles n'ont alors pas été attaquées. Elles ont de plus été lues au commencement de la séance du 14 novembre 2019. Les recourantes ne s'y sont pas non plus opposées à cette occasion, ni par la suite de cette séance d'ailleurs. Ainsi, en ce qu'elles se plaignent dans le présent recours, formé le 29 avril 2020, du contenu des conditions de vente, les recourantes présentent un grief tardif et dès lors irrecevable.

Au demeurant, ces conditions étaient claires : le ch. 10 des conditions prévoyait expressément que l'office se réservait le droit d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme avait été accordé. Or selon ce chiffre, l'adjudicataire devait le paiement immédiat, avant l'adjudication, de 100'000 fr. sur le prix d'adjudication. Le reste était dû pour le terme de deux mois échéant le 14 janvier 2020. En d'autres termes, l'office pouvait demander des sûretés pour le montant offert dont à déduire 100'000 francs qui devaient être acquittés immédiatement.

A cet égard, on relève encore que dès lors que ce solde, comme l'a justement relevé l'autorité de première instance et comme l'admettent les recourantes dans leur écriture (recours, p. 9 2e paragraphe), dépendait de la somme offerte par l'adjudicataire, il ne pouvait être déterminé par l'Office à l'avance, avant que l'offre n'ait été faite. Les sûretés à fournir relatives à ce montant pouvaient en outre d'autant moins être fixées avant ce moment que leur montant dépendait en outre de l'identité de l'auteur de l'offre (dans ce sens, recours, p. 7). Les recourantes invoquent en vain l'art. 45 let. e ORFI : cette disposition exige que la somme à payer au comptant soit indiquée dans les conditions, non expressément le montant des sûretés. S'agissant de ces dernières, l'art. 45 let. e ORFI prévoit que leur nature soit indiquée, non leur montant, ce qui est logique vu ce qui précède. L'ATF 109 III 107 consid. 3b, traduit au JdT 1986 II 23 et invoqué par les recourantes ne leur est non plus d'aucun secours, leur grief fût-il recevable : il ne prescrit en

effet pas la fixation des sûretés dans les conditions de vente, mais seulement, dès lors qu'il se réfère au prix d'adjudication, après que celui-ci ait été arrêté. Le recours, traité dans cet arrêt et qui contestait des conditions de vente ne mentionnant pas le montant des sûretés, a par ailleurs été rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Quant au fait que ces sûretés étaient exigibles immédiatement, cela résulte clairement des conditions de vente que les recourantes ont tacitement admises.

Dans ces conditions, il convient de relever que lorsqu'il est prévu dans des conditions de vente que l'office se réserve le droit de demander à ce que des sûretés soient versées immédiatement, comme en l'espèce, il incombe à celui qui souhaite acquérir un immeuble - qui plus est lorsqu'il est un fol enchérisseur, qui doit savoir de combien il dispose pour ce faire et jusqu'à quel montant il enchérira -, de prendre les mesures nécessaires pour disposer lors de la vente de sûretés propres à garantir le montant qu'il propose pour la part non couverte par les montants immédiatement versés. En arguant, malgré leur comportement antérieur, d'une surprise quant au fait que des sûretés à raison du solde ont été demandées à la recourante B. _____ Sàrl et en soutenant même que « quand bien même elle aurait pu prévoir que des sûretés lui seraient demandées sans délai, elle ne pouvait ni connaître le délai, ni le montant de celles-ci » (recours, p. 8), les recourantes font donc preuve de mauvaise foi.

Enfin, les recourantes font en vain valoir que les montants de sûretés auraient d'autant plus dû être indiqués à l'avance que le préposé n'entendait pas accorder un délai aux enchérisseurs pour s'exécuter. En effet, un tel délai n'a jamais été demandé, la recourante B. _____ Sàrl n'ayant notamment pas requis une telle mesure face à la demande de sûretés. L'intention qui est prêtée au préposé n'est ainsi aucunement établie et il ne peut rien en être tiré en droit.

3.3 S'agissant des circonstances dans lesquelles la deuxième vente s'est effectivement passée, la Cour de céans estime que vu le comportement antérieur d'B. _____ Sàrl, fol enchérisseur, compte tenu du

besoin légitime pour l'office de pouvoir procéder sans plus de retard, dans l'intérêt des créanciers, à la vente de l'immeuble et vu le montant versé immédiatement, la quotité des sûretés demandées à B._____Sàrl - 400'000 fr. -, correspondant au solde du prix d'adjudication pour lequel B._____Sàrl obtenait un délai de paiement, ne prête pas flanc à la critique.

Les recourantes font valoir que le préposé, lors de la seconde vente, disposait déjà d'un montant de 100'000 fr. que B._____Sàrl avait versé lors de la première vente. Comme indiqué à plusieurs reprises, ce montant devait couvrir la moins-value sur le prix de la première vente. Celle-ci se serait élevée, vu le prix offert lors de la première vente (570'000 fr.) et le prix offert lors de la seconde (500'000 fr.), à 70'000 francs. Le montant de 100'000 fr. devait également servir à couvrir la perte d'intérêts calculée au taux de 5%, soit un montant d'environ 11'800 fr. (570'000 fr. x 5 % x environ 5 mois / 12 mois) ainsi que les frais relatifs à l'organisation de nouvelles enchères. C'est dire qu'il ne restait au plus sur ce montant que 18'000 fr. à disposition pour servir de sûretés. Ce montant était clairement insuffisant dans les circonstances de l'espèce et ne permet pas de remettre en question la décision prise lors de la vente dès lors que les sûretés requises n'avaient pas été versées.

3.4 Les recourantes reprochent encore au préposé de n'avoir pas suspendu la vente pour que Y._____ puisse « se rendre à la banque afin de retirer le montant requis à titre de sûretés » (recours, p. 10 ch. 2, également ch. 2.2).

Il résulte du procès-verbal de vente que dès lors que l'offre d'B._____Sàrl a été créée trois fois, la vente a bel et bien été suspendue. B._____Sàrl a alors été invitée à satisfaire aux conditions de vente. Y._____, interpellée sur le montant des sûretés, a indiqué ne pouvoir les fournir immédiatement comme requis (et comme cela était expressément prévu par les conditions de vente). Elle n'a fait aucune autre observation et n'a notamment pas demandé un délai bref pour aller chercher de l'argent à une banque, ni même mentionné disposer d'avoirs susceptibles

d'assurer les sûretés. Dans ces conditions, la décision du préposé de reprendre la vente et de continuer les enchères est conforme au droit, notamment à l'art. 60 al. 2 ORFI. Comme dit ci-dessus, il appartient à l'enchérisseur, qui entend tenter d'acquérir un immeuble lors d'une vente aux enchères prévoyant que l'office pourra demander des sûretés à fournir « immédiatement », de disposer de telles sûretés lors de la vente pour le montant qu'il compte proposer. Cela est d'autant plus clair s'agissant d'un fol enchérisseur. Au demeurant, celui qui ne s'oppose pas sur le champ à la procédure que l'office adopte lors de la séance d'enchères, s'y soumettant, est mal venu de critiquer celle-ci après coup parce que son issue lui est finalement défavorable (TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.3.2). Enfin, les sûretés devaient être fournies sous forme de cautionnement ou dépôt de titres (ch. 10 let. c des conditions de vente) de sorte qu'un dépôt en espèces, de plusieurs centaines de milliers de francs, tel qu'envisagé par les recourantes, n'aurait pas été conforme aux conditions de vente.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé confirmé.

L'arrêt est 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 loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; 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 dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le prononcé est confirmé.

III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

Le président :

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 Aba Neeman, avocat (pour B. _____ Sàrl, H. _____ SA et Y. _____),
- F. _____ Coop,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :