

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 1^{er} juin 2022

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : Mme Joye

Art. 17 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 **J. _____**, à Payerne, contre la décision rendue le 25 janvier 2022, à la suite de l'audience du 6 décembre 2021, par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 10 novembre 2021 par la recourante contre l'**OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA BROYE ET DU NORD VAUDOIS**,

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. **a)** J._____ et feu son époux [...] se sont mariés le [...] 1990. Ils étaient copropriétaires, pour une demie chacun, de l'immeuble n° [...] sis [...], à Payerne.

Par acte authentique du 15 mars 1992, J._____ a fait donation à feu [...] de sa quote-part de copropriété d'une demie de l'immeuble susmentionné. Cet acte contient, en particulier, un droit de retour en faveur de la prénommée, selon son chiffre 11, ainsi libellé :

« La donatrice déclare que, si le donataire décède avant elle, la quote-part de copropriété ici donnée fera retour à son chapitre, conformément aux dispositions de l'article deux cent quarante-sept du code des obligations. Le donataire accepte expressément cette réserve. Les comparants sont rendus attentifs au fait que le présent droit de retour est personnel et qu'il ne passe pas aux héritiers de J._____. En conséquence, si J._____ décède avant son époux [...], ce droit de retour sera purement et simplement caduc.

Donatrice et donataire conviennent de faire annoter au Registre foncier ce droit de retour sur la quote-part de copropriété ici donnée, conformément aux dispositions de l'article deux cent quarante-sept alinéa deux du code des obligations. »

b) [...] est décédé le [...] 2013. Par décision du 15 février 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a ordonné la liquidation, par l'Office des faillites du même arrondissement (ci-après : l'Office des faillites), de la succession répudiée de [...].

Par courrier du 8 août 2017, adressé à l'Office des faillites, J._____ a sollicité la suspension de la procédure de liquidation de la succession afin de pouvoir requérir son inscription en qualité de propriétaire de l'immeuble n° [...] de la commune de Payerne. Par décision du 17 août 2018, le Conservateur du registre foncier de la Broye et du Nord vaudois a rejeté la réquisition d'inscription de J._____, faute d'accord de l'Office des faillites. Par arrêt du 31 août 2018, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du

Tribunal cantonal a interdit à l'Office des faillites de procéder à la vente aux enchères de la parcelle n° [...] de la commune de Payerne jusqu'à droit connu sur la requête de mesures provisionnelles déposée auprès du Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale le 22 août 2018 par J._____, tendant à ce qu'interdiction soit faite à l'Office des faillites, ainsi qu'à l'avocat Antoine Eigenmann, respectivement Eigenmann Associés SA, de vendre cet immeuble. Par courrier du 27 janvier 2020 adressé à la Chambre patrimoniale cantonale, l'Office des faillites a déclaré consentir à l'exercice du droit de retour de J._____ et à son inscription au registre foncier de sa part de copropriété sur l'immeuble n° [...] de la commune de Payerne. Il en a fait de même auprès de l'Office du registre foncier par courrier du 14 février 2020. Actuellement, J._____ n'est toujours pas inscrite en qualité de copropriétaire du bien-fonds n° [...] de la commune de Payerne. Elle occupe le bâtiment érigé sur cette parcelle. Elle ne paie aucun loyer à l'Office des faillites.

2. a) Le 1^{er} novembre 2020, l'architecte [...] a établi un constat concernant l'état du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] de Payerne de la teneur suivante :

« Madame, Monsieur,

Ce courrier vous est transmis pour faire part de la situation alarmante du bâtiment situé au centre-ville de Payerne, [...], Parcelle n° [...]. Propriétaire, Mme J._____.

Lors d'une séance avec Mme J._____. Il a été constaté que le bâtiment était soumis à de gros problèmes d'infiltration d'eau.

Il a été observé lors de la visite :

- affaissement des dalles (pourriture de surface apparente)
- effondrement du faux plafond dû à l'humidité excessive
- humidité présente dans les coffrets électriques

D'après plusieurs rapports d'entreprises spécialisées dans le domaine de la construction, et les dires de Mme J._____, les infiltrations d'eau seraient dues à la dégradation de l'étanchéité de la toiture et ce, particulièrement, autour de la cheminée. Des causes supplémentaires seraient peut-être à prendre en compte lors d'un constat plus précis (examen approfondi du réseau sanitaire), relatant de la situation actuelle des dégradations.

Selon les informations disponibles, il semblerait que depuis 2014, les dalles en bois et la structure, subissent les altérations dues à l'infiltration de cette eau.

In situ, nous avons constaté une situation très alarmante. Un énorme bruit de craquement venant des dalles, suivi d'un choc conséquent ressenti sous nos pieds. Ceci, semble annoncer un problème d'affaissement relativement inquiétant, au niveau des dalles.

Au vu des circonstances, il serait très certainement important et urgent, de mandater un ingénieur civil pour, constater les dégâts et analyser au mieux la gravité de la situation.

Retrouvant de l'eau jusqu'aux étages inférieurs, une observation de la totalité des dalles me semble essentielle.

Pour éviter tout incident, le bâtiment dans l'état devrait, pour plus de précautions, être évacué. Selon les informations transmises par Mme J._____ et le témoignage de plusieurs entreprises du domaine de la construction, ce phénomène de craquement et affaissement de dalles, se seraient répétés à plusieurs reprises.

Actuellement le bâtiment n'a plus de chauffage, induisant un taux d'humidité intérieur excessif. De ce fait, la santé des occupants et du bâtiment, sont en danger. »

Le 14 mai 2021, le conseil de J._____, l'avocate Jessica Renevey, a écrit ce qui suit à l'Office des faillites :

« (...)

Ma cliente m'informe que de graves problèmes persistent dans l'immeuble susmentionné où elle vit, **dont le bon entretien et la gestion incombent légalement à l'Office des faillites.**

La Bâloise Assurance vous a également invité à prendre les mesures nécessaires pour l'entretien du bâtiment, respectivement la remise en état des différentes causes des sinistres, par correspondance du 25 février 2021, en votre qualité de masse en faillite de la succession répudiée de [...].

Toutefois, votre inaction a des conséquences dommageables pour l'immeuble.

Tout d'abord, malgré les plaintes de Mme J._____ auxquelles on n'a donné suite, l'on peut constater que les moisissures continuent d'envahir l'habitation, notamment les salles de bain et la cuisine.

Par courrier du 9 janvier 2020, M. Savoy a conseillé à ma mandante de prendre contact avec la Bâloise Assurance pour annoncer le sinistre et prendre les mesures utiles.

Toutefois, pour rappel, seule la masse en faillite est preneuse de l'assurance Bâtiment. Il vous incombe dès lors d'entreprendre toutes les démarches nécessaires.

Les problèmes liés à la robinetterie déjà constatés par la Bâloise Assurance lors de sa visite sur place le 11 avril 2019 n'ont pas non plus été réglés.

Par ailleurs, il ressort d'un rapport du contrôle de la société [...] du 9 février 2021 que « l'ensemble des installations sont dans un état inadmissible et intolérable. (...)

Les installations doivent être entièrement remises en état selon les règles techniques reconnues ». Il conclut que le bâtiment nécessite des travaux d'urgence et de rénovations complète.

Dite société a alors requis, par courrier du 15 février 2021, qu'un installateur électricien titulaire d'une autorisation générale d'installation supprime les défauts grevant l'immeuble pour qu'ensuite, un contrôle de vérification puisse avoir lieu.

Malheureusement, aucune suite n'a été donnée à cette injonction, sous prétexte que la faillite est déjà à découvert. Instruction a même été donnée à M. Savoy le 16 février 2021, d'informer la Banque Raiffeisen et Me Roulier que vous ne dépenserez « *plus un franc pour l'entretien de cet (recte) immeuble à l'exception du règlement des assurances* ».

Ce qui devait arriver arriva... En effet, ma mandante m'a informé qu'une panne d'eau chaude et de chauffage s'est produit dimanche dernier 2 mai.

Cette dernière a alors interpellé la société [...] qui est déjà intervenue sur ordre de l'Office des faillites pour certains travaux de chauffage et de sanitaire.

[...] a alors rédigé un rapport d'intervention ci-joint. Il en ressort, sans surprise, que la panne ne provient pas de la chaudière mais « *d'une surtension (recte) dans le tableau électrique* ». Il est ensuite avisé qu'« *il est nécessaire de faire intervenir un électricien en urgence car l'état actuel de l'installation peut représenter un danger et il n'y a pas d'eau chaude ni de chauffage* ».

Vous l'aurez compris, cette situation résulte du fait qu'aucune intervention n'a été ordonnée suite au rapport du 9 février dernier. D'ailleurs, le panneau électrique a même produit des étincelles lorsqu'il a fallu le réenclencher.

Ma cliente vous informe formellement qu'il y a de sévères risques d'incendie de l'immeuble.

Partant, au vu de ce qui précède, je vous prie de bien vouloir intervenir de toute urgence pour que différents maîtres d'état interviennent afin de remédier dans les meilleurs délais à la panne d'eau chaude, de chauffage et à l'installation électrique. Il est également requis qu'une société soit mandatée afin de venir constater sur place les autres problèmes grevant l'habitation et ayant des conséquences désastreuses sur le bâtiment, diminuant ainsi drastiquement sa valeur.

Je vous prie de bien vouloir prendre contact avec Mme J. _____ pour fixer un rendez-vous dans les plus brefs délais.

Ce courrier et son annexe sont également adressés ce jour à M. Christophe Savoy. (...) ».

Le 2 juin 2021, le mandataire de l'Office des faillites, l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy, a adressé le courrier suivant au conseil de J. _____ :

« Chère Maître,

En ma qualité de mandataire de la succession répudiée de feu [...], je fais suite à votre envoi à l'Office des faillites de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois du 14 mai 2021.

Suite à votre intervention, ma mandante a requis d'une entreprise d'électricité la réparation du tableau électrique, selon rapport de la société [...], frais qu'elle a pris en charge.

En revanche, et pour rappel la masse en faillite a engagé de nombreux frais dans cet immeuble alors même que Mme J._____ n'a de cesse, par tous moyens, de retarder la réalisation dudit bien.

Mme J._____ n'est au bénéfice ni d'un contrat de bail à loyer, ni n'est inscrite au Registre foncier en qualité de copropriétaire.

Bien plus, je rappelle que la requête de mesures provisionnelles déposée par celle-ci a été rejetée tant il est vrai qu'il est apparu au Tribunal l'évidence des mesures dilatoires entreprises par votre cliente.

En l'état, Mme J._____ n'est ainsi pas fondée, d'une quelconque manière, à requérir ou attendre quoi que ce soit de l'Office des faillites.

(...) »

b) Par décision du 15 septembre 2021, statuant en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance sur une plainte déposée le 16 juin 2021 par J._____, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a notamment annulé la décision du 2 juin 2021 de l'Office des faillites de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (I) et ordonné audit office de mandater une personne ou une société afin qu'elle liste les défauts du bâtiment situé sur la parcelle n° [...] de la commune de Payerne, soit les problèmes auxquels il doit être remédié pour que, d'une part, ce bâtiment demeure conforme à l'utilisation qui peut en être attendue et, d'autre part, qu'il cesse de se dégrader de façon prématurée (II).

Le 4 octobre 2021, l'Office des faillites, par l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy, a confirmé à la recourante que l'entreprise [...] a bien été mandatée ensuite de la décision du tribunal.

Le 6 octobre 2021, [...], par l'intermédiaire de [...], a adressé le courriel suivant à l'Office des faillites :

« Bonjour M. [...],

Nous avons été mandaté pour lister les défauts du bâtiment situé sur la parcelle [...] de la Commune de Payerne, soit les problèmes auxquels il doit être remédié

pour que, d'une part, ce bâtiment demeure conforme à l'utilisation qui peut en être attendue et, d'autre part, qu'il cesse de se dégrader de façon prématurée.

Après une première vision locale, nous avons déjà constaté les éléments suivants :

La cheminée est fissurée et en très mauvais état. La stabilité de celle-ci est très incertaine et des infiltrations d'eau sont constatées.

Les infiltrations sont constatées dans les murs de façade en moellons. De ce fait, les têtes d'appuis des poutres en bois dans ceux-ci sont certainement humides et leur fonction altérée.

Les infiltrations d'eau ont dégradées la construction en bois. La sécurité structurale des poutres et planchers en bois n'est plus garantie. Des affaissements sont constatés et les faux plafonds sont déjà tombés par endroit.

Le fait qu'il n'y ait plus d'électricité ni de chauffage dans le bâtiment empêche les éléments humides de sécher et contribue à une dégradation continue des éléments porteurs.

Au vu de ces premières constatations rapides, nous aurons besoin de réaliser des sondages importants afin de :

Vérifier l'état de la cheminée et de la toiture.

Vérifier si les appuis dans les murs porteurs sont encore sains.

Vérifier la provenance des infiltrations d'eau.

Vérifier l'état des poutres et plancher, ce que nous obligera à démonter en partie les faux plafonds.

Afin de nous permettre une vision globale et précise du bâtiment tout en garantissant la sécurité de tous les acteurs, nous recommandons vivement de reloger provisoirement les habitants pour plus de précautions.

Merci de nous faire savoir votre décision pour que nous puissions réaliser notre mandat en toute sécurité.

(...) »

Le 7 octobre 2021, l'Office des faillites a adressé le courriel suivant au conseil de J. _____ :

« Madame,

A la suite du rapport de M. [...], nous pensons que vous devez intervenir auprès de la Commune de Payerne afin de demander le relogement provisoire de Mme J. _____ et de sa fille, en vue de procéder aux divers travaux proposés par [...].

Le cas échéant, Mme J. _____ et sa famille pourraient être logés par un membre de leur famille.

(...) »

Par courrier du même jour, l'avocate de J._____ s'est adressée à la Municipalité de Payerne afin de demander le relogement provisoire de sa mandante et de la fille de cette dernière afin de garantir leur sécurité durant les travaux à effectuer, courrier auquel la Municipalité a répondu, en date du 20 octobre 2021, que la Commune ne souhaitait pas se substituer à l'Office des faillites et qu'elle n'entendait donc pas entrer en matière sur dite demande de relogement.

Le 25 octobre 2021, l'avocate de J._____ a adressé à l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy le courrier suivant :

« (...)

La Municipalité de Payerne vient de me répondre, selon lettre ci-jointe. Ceux-ci n'entendent pas entrer en matière sur ce sujet, ne souhaitant pas se substituer à l'Office des faillites.

Je vous saurais dès lors gré de bien vouloir vous déterminer sur la lettre précitée.

J'ajoute ici que ma mandante n'a toujours pas d'eau chaude ni d'électricité, ce qui, au vu des températures actuelles, devient très problématique.

De plus, le toit est sur le point de s'effondrer.

Aussi, s'il devait arriver quoique ce soit, nous n'hésiterons pas à tenir votre cliente pour responsable.

Je vous expose ici les critères requis par Mme J._____ quant à un logement, soit :

Un appartement de 4.5 pièces, avec deux salles d'eau, avec ascenseur ou rez-de-chaussée, à Payerne ;

Un bail signé par l'Office des faillites ;

Douze mois de loyer incluant les charges payées à l'avance (critère requis par certaines gérances immobilières au vu de la situation complexe) ;

Il y aurait également lieu de louer un local/box pour consigner ses affaires, dans la mesure où un appartement ne peut contenir toutes ses affaires.

Je précise également, qu'au vu des poursuites dont ma mandante fait l'objet, il lui est impossible de trouver un logement par elle-même.

Cela étant, ma mandante serait déjà en mesure de proposer à l'Office des faillites un logement sis [...], à Payerne, au rez-de-chaussée, lequel sera disponible vers le 10 novembre prochain. Je vous joins sous ce pli la demande de location. Cet appartement conviendrait parfaitement à Mme J._____ et à sa fille.

Il y aurait aussi des appartements aux Rives de la Broye qui seraient susceptibles de l'intéresser, actuellement destinés à la vente, mais qui pourraient être mis en location.

Finalement, je vous joins également une annonce pour un appartement à [...], à Payerne, lequel serait disponible au 1^{er} novembre.

Dès lors, et au vu de l'urgence, je vous saurais gré de bien vouloir recueillir les déterminations de votre mandante, dans les plus brefs délais.

(...) ».

Le 27 octobre 2021, l'Office des faillites a adressé le courriel suivant à [...], avec copie notamment au conseil de la recourante :

« Monsieur,

Les mesures conservatoires suivantes doivent être exécutées sans tarder :

Stabilisation de la cheminée afin d'éviter toutes chutes ou rupture, et colmatage provisoire des infiltrations d'eau ;

Pose d'étais au niveau des poutres, et affaissements pour éviter tout affaissement supplémentaire et effondrement ;

Rétablissement de l'électricité et du chauffage, si ces points sont encore d'actualité.

Pour le surplus j'autorise le bureau d'ingénieur à procéder aux autres sondages importants requis afin de vérifier l'état de la cheminée et de la toiture, les appuis des murs porteurs, la provenance d'infiltrations d'eau et l'état des poutres et planchers.

Vous pouvez donc mettre en œuvre les sondages. »

e) Le 28 octobre 2021, l'Office des faillites, agissant par l'agent d'affaires breveté Christophe Savoy, a écrit ce qui suit au conseil J. _____ en réponse à son courrier du 25 octobre 2021 :

« (...)

1) S'agissant en premier lieu des démarches investigatoires en cours sur l'état de l'immeuble, ordonnées par le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois à l'appui de sa décision du 15 septembre 2021, il a été mis en œuvre la société [...] selon devis établi le 6 septembre 2021, prévoyant l'engagement de nouveaux frais pour dites recherches à hauteur de CHF 12'800.00.

Conformément à la décision du Tribunal, ce n'est qu'après le rapport que de nouvelles mesures provisoires seront discutées, tendant à la sécurisation de l'immeuble jusqu'à sa vente aux enchères.

2) Il n'existe aucune obligation légale de reloger Mme J._____ aux frais de la masse en faillite ce d'autant que celle-ci se revendique copropriétaire de l'immeuble no [...] à raison d'une demie, ce que la masse en faillite ne conteste pas.

Pour autant, Mme J._____ par l'intermédiaire de son mandataire fait tout pour retarder sa réinscription en qualité de copropriétaire au Registre foncier.

3) Si la vente pouvait intervenir rapidement, Mme J._____ serait apte à toucher le produit de sa quote-part déduction faite des droits de gage immobilier, autres charges éventuelles et créanciers saisissants, et le produit lui revenant lui permettrait de se reloger rapidement, ainsi que d'améliorer considérablement sa situation. Elle est la seule responsable de la situation créée, notamment par le biais des démarches qu'elle a confiées à Me Roulier, la plupart à des fins dilatoires.

4) Restent par ailleurs réservées les dispositions relatives à la faculté donnée par la loi à chaque copropriétaire de procéder aux actes d'administration courants, tels que réparations et d'entretiens, etc.

5) La masse en faillite décline toute responsabilité, dès lors que Mme J._____ persiste à occuper un immeuble qui aurait dû faire l'objet d'une réalisation forcée depuis de nombreux mois.

(...) »

Le 11 novembre 2021, l'Office des faillites a requis de la société [...] l'estimation de la valeur actualisée de l'immeuble n° [...] de la commune de Payerne, compte tenu de la dégradation du bâtiment.

3. a) Le 10 novembre 2021, J._____ a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite ; RS 281.1) par laquelle elle a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

I. Annuler la décision du 28 octobre 2021 rendue par l'Office des faillites de la Broye et du Nord vaudois ;

II. Ordonner à l'Office des faillites de reloger immédiatement Mme J._____ et sa fille durant toute la durée durant laquelle les défauts du bâtiment situé sur la parcelle [...] de la Commune de Payerne devront être listés et durant toute la durée des travaux comprise.

III. Ordonner à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble sis [...] à 1530 Payerne.

Dans sa plainte, J._____ a soutenu que l'Office des faillites avait ordonné des mesures conservatoires inappropriées et que la société [...] n'avait encore entrepris aucune démarche. Elle a en outre fait valoir qu'elle vivait dans des conditions insalubres, sans eau, ni électricité ni chauffage et par des températures glaciales, ce qui engendrait chez elle d'importants problèmes de santé, que les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ne pouvaient de toute évidence pas être réalisés en sa présence et que son relogement était même requis par des entreprises mandatées par l'Office des faillites.

b) Par déterminations du 2 décembre 2021, l'Office des faillites a conclu au rejet des conclusions prises par J._____ au pied de sa _____ plainte _____ du 10 novembre 2021 ainsi qu'à l'allocation de dépens pour témérité.

c) L'audience de plainte s'est tenue le 6 décembre 2021 en présence de J._____, assistée de son conseil, du substitut de l'Office des faillites [...], assisté de l'agent d'affaires Christophe Savoy, et de [...] qui représentait l'intervenante Banque Raiffeisen de la Broye. Lors de cette audience, l'Office des faillites a réitéré sa conclusion tendant à ce que des dépens lui soient alloués pour témérité, au motif que la plainte n'était fondée que sur le pouvoir d'appréciation du juge et des règles constitutionnelles. La plaignante a conclu au rejet de cette conclusion ainsi qu'au rejet des conclusions prises dans les déterminations de l'Office des faillites du 2 décembre 2021.

d) Par décision du 12 novembre 2021, l'autorité inférieure de surveillance a accordé à la plaignante le bénéfice de l'assistance judiciaire, avec _____ effet _____ au

5 novembre 2021, et désigné l'avocate Jessica Renevey en qualité de conseil d'office.

4. a) Par décision rendue le 25 janvier 2022, notifiée à J._____ le 26 janvier suivant, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte déposée le 10 novembre 2021 par J._____ (I), a rendu sa décision sans frais judiciaires ni dépens (II), a arrêté l'indemnité finale de l'avocate Jessica Renevey, conseil d'office de la plaignante, à 2'551 fr. 55, TVA comprise et l'a relevé de sa mission de conseil d'office (III et IV), a dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office supportée par l'Etat (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Le premier juge a considéré qu'il ne ressortait ni de la décision rendue le 15 septembre 2021 ni d'aucune disposition légale, en particulier des art. 17 et 18 ORFI, que l'Office des faillites, auquel incombait la gérance légale de l'immeuble n° [...] de la commune de Payerne, aurait l'obligation de reloger la plaignante et sa fille pendant la durée nécessaire au constat des défauts du bâtiment situé sur la parcelle en question ni pendant la durée des travaux à intervenir ; que la seule allégation de la plaignante, selon laquelle elle vivait dans des conditions difficiles lui causant des problèmes de santé et que [...] a recommandé son relogement pendant la durée des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ne suffisait pas non plus à mettre une telle obligation à la charge de l'Office des faillites ; que cela était d'autant plus vrai que la plaignante ne payait aucun loyer à l'Office des faillites ; qu'elle n'était par ailleurs toujours pas formellement inscrite au Registre foncier en qualité de copropriétaire de l'immeuble litigieux, bien qu'elle se revendique comme telle, ce que la masse en faillite ne contestait pas ; qu'il y avait lieu de relever qu'en tant que copropriétaire de cet immeuble, la plaignante était également coresponsable de son état ; qu'il lui appartenait, le cas échéant, d'entreprendre

elle-même les démarches nécessaires en vue de trouver un nouveau logement ; que dans ces circonstances, la conclusion II de sa plainte devait être rejetée ; que s'agissant de la conclusion III, l'Office des faillites s'était conformé au chiffre II de la décision du 15 septembre 2021 en mandatant la société [...] afin d'établir la liste des défauts du bâtiment en cause et la société [...] afin d'estimer la valeur actualisée de l'immeuble ; qu'en particulier, [...] avait informé l'Office des faillites par courriel du 6 octobre 2021 des défauts qu'elle avait pu constater après une première vision locale sommaire ainsi que des sondages qui devaient être réalisés ; que par courriel du 27 octobre 2021, l'Office des faillites avait donné son accord à [...] pour que celle-ci exécute sans tarder différentes mesures conservatoires et l'a autorisée à procéder aux autres sondages importants requis afin de vérifier l'état de la cheminée et de la toiture, les appuis des murs porteurs, la provenance des infiltrations d'eau et l'état des poutres et des planchers ; que les mesures ordonnées par décision du 15 septembre 2021 étaient ainsi en cours d'exécution, l'Office des faillites étant maintenant dans l'attente des rapports définitifs de [...] et de [...]; que ces rapports n'ayant pas encore été établis, il n'était pas possible, en l'état, de déterminer les travaux nécessaires à la stabilisation de la situation de l'immeuble ; que par conséquent, il n'était pas encore possible d'ordonner à l'Office des faillites de mandater les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble ; que, comme déjà mentionné dans la décision du 15 septembre 2021, ce n'est qu'après réception par l'Office des faillites des rapports susmentionnés qu'il sera possible d'aviser sur les travaux devant être exécutés ; que dans ces circonstances, la conclusion III de la plainte devait également être rejetée.

b) Par acte du 3 février 2022, J._____ a recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens :

- principalement à ce que le chiffre I du dispositif de la décision du 25 janvier 2022 est réformé en ce sens que la décision de l'Office des faillites du 28 octobre 2021 est annulée et les conclusions de la plainte du 10 novembre 2021 sont admises et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier

compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble sis [...] à Payerne,

- subsidiairement à ce que le chiffre I du dispositif de la décision du 25 janvier 2022 est réformé en ce sens que la décision de l'Office des faillites du 28 octobre 2021 est annulée et la conclusion III de la plainte du 10 novembre 2021 est admise et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble sis [...] à Payerne,
- plus subsidiairement à ce que le chiffre I du dispositif de la décision du 25 janvier 2022 est annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de son acte de recours, la recourante a produit un lot de pièces, dont un courrier que [...] a adressé à son conseil le 2 février 2022, de la teneur suivante :

« Maître,

Sur demande de Madame [...], nous avons établi une offre en qualité d'ingénieur civil afin de lister les défauts du bâtiment situé sur la parcelle [...] de la Commune de Payerne, soit les problèmes auxquels il doit être remédié pour que, d'une part, ce bâtiment demeure conforme à l'utilisation qui peut en être attendue et, d'autre part, qu'il cesse de se dégrader de façon prématurée.

Cette offre a ensuite été acceptée par l'office des faillites.

Suite à une première vision locale, nous avons déjà constaté les éléments suivants :

- La cheminée est fissurée et en très mauvais état. La stabilité de celle-ci est très incertaine et des infiltrations d'eau sont constatées.
- Les infiltrations sont constatées dans les murs de façade en moellons. De ce fait, les têtes d'appuis des poutres en bois dans ceux-ci sont certainement humides et leur fonction altérée.
- Les infiltrations d'eau ont dégradées la construction en bois. La sécurité structurale des poutres et planchers en bois n'est plus garantie. Des affaissements sont constatés et les faux plafonds sont déjà tombés par endroit.

De plus, d'autres spécialistes intervenus directement sur la demande de Mme J. _____, ont également relevé les défauts suivants :

- Les installations électriques ne sont plus conformes.
- Le chauffage n'est plus exploité, induisant un taux d'humidité intérieur excessif. Cela empêche les éléments humides de sécher et contribue à une dégradation continue des éléments porteurs.
- Présence d'humidité dans les coffrets électriques.

- Présence supposée d'amiante.

Au vu de ces premières constatations rapides, nous aurons besoin de réaliser des sondages importants pour :

- Vérifier l'état de la cheminée et de la toiture.
- Vérifier si les appuis dans les murs porteurs sont encore sains.
- Vérifier la provenance des infiltrations d'eau.
- Vérifier l'état des poutres et plancher, ce que nous obligera à démonter en partie les faux plafonds.

D'autres interventions devront impérativement être menées en parallèle par des spécialistes qui ne sont, à notre connaissance, pas encore mandatés pour les travaux suivants :

- Vérifier l'état des installations électriques.
- Vérifier l'état de l'installation du chauffage.
- Vérifier la présence d'amiante.

Afin de nous permettre une vision globale et précise du bâtiment tout en garantissant la sécurité de tous les acteurs, nous recommandons vivement de reloger provisoirement les habitants pour plus de précautions.

En l'état, nous souhaitons des éclaircissements sur les points suivants afin de poursuivre notre mandat en toute sécurité :

- Les installations électriques sont conformes ou coupées.
- La présence d'amiante a été contrôlée et listée dans un rapport.
- Les locataires sont logés en toute sécurité.

(...) »

Par courrier du 9 février 2022, le Président de la cour de céans a informé la recourante qu'il serait statué sur la requête d'assistance judiciaire qu'elle a formulée dans le cadre de son recours dans l'arrêt à intervenir.

Le 21 février 2022, la Banque Raiffeisen de la Broye a déposé une réponse par son avocat Serge Demierre, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a produit quatre pièces sous bordereau.

Par réponse du 22 février 2022, l'Office des faillites, par son manda-taire, a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

La recourante a déposé des déterminations le 1^{er} mars 2022, confirmant ses conclusions du 3 février 2022. Elle a produit une pièce.

Le 2 mars 2022, la Banque Raiffeisen de la Broye a également déposé des déterminations.

Le 2 mars 2022, la recourante a encore produit une pièce.

Le 11 avril 2022, l'Office des faillites, se référant à l'écriture de la recourante du 2 mars 2022, a produit une pièce.

Le même jour, la recourante a encore produit une pièce.

Le 14 avril 2022, la recourante a déposé encore une écriture et produit deux pièces.

En droit :

I. a) Aux termes de l'art. 18 al. 1 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), toute décision de l'autorité inférieure peut être déférée à l'autorité cantonale supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de la notification. Le recours s'exerce par acte écrit et motivé (art. 28 al. 1 et 3 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05] ; TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2).

Selon le Tribunal fédéral, il découle de l'art. 18 LP et de la jurisprudence y relative que le recours doit contenir un exposé, à tout le moins sommaire, des moyens invoqués à son appui (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1). L'art. 28 al. 3 LVLP, qui selon une jurisprudence constante, impose aux parties de motiver leur recours, soit d'indiquer leurs moyens, faute de quoi le recours est irrecevable (CPF 24 juillet

2019/37 ; CPF 23 novembre 2011/43 ; CPF 27 mai 2011/17 ; CPF 8 mai 2009/19 ; CPF 19 avril 2006/7), ne revêt ainsi aucune portée propre (TF 5A_118/2018 précité). La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de recours selon les art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) - applicable par analogie - exige que le recourant démontre le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et que son argumentation soit suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2015, p. 512). Un vice dans la motivation n'est pas réparable (ATF 126 III 30, JdT 2000 II 11).

La procédure de plainte et de recours en matière de poursuites et de faillite est régie notamment par l'art. 20a LP et, dans le canton de Vaud, par la LVLP. Le droit cantonal détermine dans quelle mesure les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être invoqués devant l'autorité de surveillance cantonale supérieure (TF 5A_57/2016 du 20 avril 2016 consid. 3.2.1 et les références).

L'art. 28 al. 4 LVLP autorise l'allégation de faits nouveaux et la production de nouvelles pièces par la partie recourante. Cela ne peut toutefois pas se produire à n'importe quel moment de la procédure de deuxième instance. Les moyens de la partie recourante doivent être invoqués dans le délai de recours. Sauf exercice du droit de réplique, une écriture complémentaire produite après l'échéance de ce délai ne peut plus être prise en considération même si elle a été annoncée dans une déclaration de recours ou un recours formé en temps utile (ATF 126 III 30 consid. 1b, JdT 2000 II 11 ; CPF 11 mars 2019/2). Il s'ensuit que les moyens nouveaux doivent être invoqués et les pièces nouvelles produites dans le délai de recours (CPF 1^{er} juin 2021/15 ; CPF 30 mars 2016/15 ; CPF 18 septembre 2015/39).

b) En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile.

La recourante conclut principalement à ce que « les conclusions de la plainte du 10 novembre 2021 sont admises et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble sis [...] à Payerne » et, subsidiairement, à ce que « la conclusion III de la plainte du 10 novembre 2021 est admise et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble (..) ». A la lecture de ces conclusions, la recourante semble contester les deux objets de la décision attaquée - la réfection de l'immeuble et la question de son relogement - dans la mesure où la conclusion II de sa plainte, englobée dans la conclusion principale de son recours, concernait la seconde question. Si tel est le cas, son recours sur ce point est irrecevable faute d'être motivé ; en effet, la recourante ne formule aucun grief contre la décision entreprise en tant qu'elle statue sur la question de son relogement aux frais de la masse en faillite. Ainsi, le recours n'est recevable que dans la mesure où il vise la décision attaquée sur la question de la réfection de l'immeuble litigieux, le recours étant suffisamment motivé sur ce point.

Les pièces produites à l'appui du recours sont recevables.

La réponse de la Banque Raiffeisen de la Broye du 21 février 2022 est également recevable, ainsi que les pièces qui l'accompagnent (art. 31 al. 1 LVLP).

Il en va de même de la réponse de l'Office des faillites du 22 février 2022 (art. 31 al. 1 LVLP).

La détermination spontanée de la recourante du 1^{er} mars 2022 est recevable en vertu de son droit d'être entendue (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées ; ATF 139 II 189 consid. 3.2 ; ATF 138 I 484 consid. 2).

Il en va de même de la détermination spontanée de la Banque Raiffeisen de la Broye du 2 mars 2022. En revanche, les pièces produites à l'appui de ces écritures, après l'échéance du délai de recours, respectivement du délai de détermination, sont irrecevables.

La détermination spontanée de l'Office des faillites du 11 avril 2022, déposée plus de dix jours après réception de l'écriture de la recourante du 2 mars 2022, est irrecevable, de même que la pièce produite à son appui.

La pièce produite par la recourante le 11 avril 2022, bien après l'échéance du délai de recours, est irrecevable (seules certaines données figurant dans un extrait du Registre foncier étant notoires ; TF 1C_547/2020 du 25 septembre 2021 consid. 2.1).

Enfin, l'écriture et les pièces déposée par la recourante le 14 avril 2022, largement tardives, sont irrecevables.

II. a) Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, 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). Par « mesure » de l'office, le Tribunal fédéral dit qu'il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète (ATF 129 III 400 consid. 1.1 ; ATF 128 III 156 consid. 1c et les références ; TF 5A_431/2021 du 13 juillet 2021 consid. 3.2.2.2). L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question (ATF 129 III 400 consid. 1.1). En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (parmi l'abondante casuistique : ATF 116 III 91 consid. 1) ; tel n'est pas le cas d'une déclaration d'ordre général, d'une

communication de l'office sur ses intentions ou d'un simple avis (ATF 116 III 93, consid. 1, rés. in JT 1992 II 93). Ne constituent pas des mesures susceptibles de plainte les simples avis ou conseils de l'autorité de poursuite, les instructions ou directives générales ainsi que la confirmation d'une décision déjà prise (Cometta/Möckli, in Basler Kommentar, SchKG I, 3^e éd., 2022, n. 22 ad art. 17 LP et les références ; Erard, in Dallève/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, nn. 10 et 15 ad art. 17 LP ; TF 5A_1035/ 2015 du 26 mai 2016 consid. 3.2).

La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite. Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret ; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1 et les références ; TF 5A_324/2015 du 21 août 2015 consid. 3.4.1).

b) En l'espèce, l'immeuble litigieux est géré par l'Office des faillites dans le cadre de la liquidation, ordonnée le 15 février 2017, de la succession répudiée du défunt époux de la recourante. Cette dernière a sollicité, le 8 août 2017, la suspension de la procédure de liquidation afin de pouvoir requérir son inscription en qualité de propriétaire de l'immeuble. La recourante admet elle-même que cette inscription n'est à ce jour pas intervenue, malgré l'accord de l'Office des faillites. Elle n'indique toutefois pas en quelle qualité, au vu de ces circonstances, elle porte plainte ni en quoi le fait qu'elle occupe l'immeuble - sans être inscrite comme propriétaire et sans être locataire - lui donnerait cette qualité. La question de la qualité de la recourante pour porter plainte - douteuse - peut toutefois demeurer ouverte au vu des considérants qui suivent.

c) La plainte du 10 novembre 2021 est dirigée contre le courrier de l'Office des faillites du 28 octobre 2021. Ce courrier faisait suite à la lettre de la recourante du 25 octobre précédent, par laquelle

celle-ci sollicitait de l'office qu'il la reloge au vu de l'état de l'immeuble litigieux.

Dans sa réponse du 28 octobre 2021, l'Office des faillites a indiqué

aa) que les investigations sur l'état de l'immeuble, ordonnées par le tribunal le 15 septembre 2021, avaient été confiées à la société [...] selon devis du 6 septembre 2021 et que, conformément à la décision du tribunal, ce n'est qu'à réception du rapport de celle-ci que de nouvelles mesures provisoires seraient discutées en vue de la sécurisation de l'immeuble et **bb)** que l'Office des faillites n'avait aucune obligation de reloger la plaignante aux frais de la masse et ce d'autant moins que l'intéressée revendiquait la copropriété de l'immeuble, ce que la masse en faillite ne contestait pas, relevant que chaque copropriétaire avait la faculté de procéder aux actes d'administration courants, tels que réparations et entretien.

aa) a) S'agissant du premier objet du courrier du 28 octobre 2021, la recourante soutient que tant qu'elle n'est pas formellement inscrite au Registre foncier en qualité de copropriétaire du bien-fonds n° [...] de la commune de Payerne, l'Office des faillites est responsable du bon entretien et de la gestion de l'immeuble en raison de la gérance légale, que celui-ci ne lui a jamais réclamé le paiement d'un loyer et qu'en mandatant [...], l'Office des faillites ne s'est pas conformé à la décision du tribunal du 15 septembre 2021. Sur ce dernier point, elle plaide que [...], société d'ingénierie civile, ne serait pas compétente pour réaliser les mesures conservatoires ordonnées par l'Office des faillites dans son courriel du 27 octobre 2021, à savoir la stabilisation de la cheminée, le colmatage des infiltrations d'eau, la pose d'étais et le rétablissement de l'électricité et du chauffage, et n'aurait pas « les compétences techniques pour lister les défauts relatifs à d'autres corps de métiers » ni « les compétences professionnelles nécessaires pour se prononcer sur l'entier des défauts du bâtiment » (recours, p. 6). A l'appui de son argumentation, elle a produit, en particulier, un courrier que [...] a adressé à son conseil le 2 février 2022.

En fait, la recourante reproche à l'Office des faillites de ne pas ordonner l'exécution des travaux de réfection qu'elle souhaite voir réaliser. Elle ne saurait être suivie. En effet, comme l'a relevé le premier juge, il convient d'abord d'attendre le rapport de [...] afin de définir, dans un deuxième temps, les éventuels travaux à entreprendre pour la conservation de l'état de l'immeuble, conformément à ce qui a été ordonné par le tribunal du 15 septembre 2021. Le courrier que ladite société a adressé au conseil de la recourante le 2 février 2022 n'y change rien ; celle-ci n'indique nullement qu'elle ne serait pas en mesure de mener à bien son mandat, mais uniquement qu'il y a lieu de vérifier l'état des installations électriques et du chauffage et de contrôler la présence d'amiante dans l'immeuble. Si [...] a besoin de l'aide d'autres corps de métier pour rendre son rapport, il lui est loisible de s'adresser à l'Office des faillites pour s'enquérir de la manière de procéder. Rien n'indique par ailleurs que [...] ne serait pas qualifiée pour identifier les défauts de l'immeuble et procéder aux mesures demandées par l'Office des faillites le 27 octobre 2021, mesures contre lesquelles la recourante n'a du reste pas déposé plainte, pas plus que contre la désignation de l'entreprise [...] dont elle a connaissance depuis le 4 octobre 2021.

Dans ces circonstances, le refus de l'Office des faillites d'ordonner - en l'état, avant la reddition du rapport de [...] - les travaux de réfection demandées par la recourante n'est pas critiquable.

bb) S'agissant du second objet de l'avis de l'office du 28 octobre 2021, à savoir son refus de reloger la plaignante aux frais de la masse en faillite, il n'y a pas lieu de statuer, faute de motivation du recours sur ce point (cf. consid. I a) supra).

III. **a)** Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision du 25 janvier 2022 confirmée.

Au vu du sort du recours, la requête d'assistance judiciaire de la recourante doit être rejetée. Il était en effet clair d'emblée que les travaux de réfection réclamés par la recourante ne pourraient pas être exécutés avant le constat des défauts par [...] et que la recourante n'avait pas à juger des compétences de cette entreprise, dont elle n'a du reste pas contesté le choix au moment où elle a été mandatée.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 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 dans la mesure où il est recevable.
- II.** La décision attaquée est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** 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 Jessica Renevey, avocate (pour J. _____),
- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour l'Office des faillites de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois),
- Me Serge Demierre, avocat (pour Banque Raiffeisen de la Broye).

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 la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :