

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 2 mars 2023

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

Art. 17 et 123 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 Château-d'Oex, **S.**_____, à Rougemont, et **Z.**_____, à Les Moulins, contre la décision rendue le 15 septembre 2022, à la suite de l'audience du 14 juin 2022, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 3 mai 2022 par les prénommés contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA - PAYS-D'ENHAUT**.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par avis du 29 juin 2021, l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : l'office) a ordonné la saisie de l'immeuble RF n° [...] de la Commune de Château-d'Oex, propriété de J._____, qui fait l'objet de diverses poursuites. L'immeuble a été estimé à 995'000 francs. Trois créancières ont requis la vente de l'immeuble saisi : [...], le 7 septembre 2021, [...], représentée par [...], le 28 décembre 2021, et la Communauté des copropriétaires PPE [...] (ci-après : la PPE), représentée par l'agent d'affaires breveté Youri Diserens, le 24 janvier 2022.

Le [...] 2021, l'annonce de la vente aux enchères de l'immeuble – fixée au 29 avril 2022 à 10h00 – a été publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO) et la Feuille officielle du commerce (FOSC).

Le 14 janvier 2022, l'office a communiqué au débiteur et aux créanciers l'état des charges de l'immeuble en cause, calculé à 955'218 fr. 33. Sous rubrique « Hypothèques légales privilégiées » figurent les créanciers : 1) Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays-d'Enhaut et Lavaux-Oron, pour une créance de 44'853 fr. 80, et 2) la Commune de [...] pour une créance de 2'716 fr. 60, et sous rubrique « Gages conventionnels » : 3) [...] pour une créance de 808'552 fr. 73, 4) la PPE pour une créance de 24'295 fr. 20, ainsi que 5) S._____ et Z._____ pour des créances respectivement de 30'000 fr. et 44'800 fr. en vertu d'« une cédula constituée pour garantir des prêts consentis à M. J._____ », « selon reconnaissance de dettes signée le 12 janvier 2022 », avec la précision « Payable après nos 1 à 4 ». L'état des charges porte la mention selon laquelle, à défaut d'être contestées dans un délai de dix jours, les charges indiquées seraient censées reconnues, quant à leur existence, leur échéance, leur étendue et leur rang. N'ayant pas été contesté dans le délai imparti, l'état des charges est entré force.

Le 8 février 2022, l'office a communiqué les conditions de la vente aux enchères.

b) Le 27 avril 2022, l'office a reçu en copie un échange de courriels entre le notaire Z._____, [...], Youri Diserens et [...], dont il ressort notamment ce qui suit.

A 10h30, le notaire a écrit : « Permettez-moi de porter à votre connaissance qu'un acquéreur a présenté une offre pour l'achat de l'appartement de J._____ Le montant de l'offre couvre largement toutes les créances. Un acompte substantiel sera sur mon compte de fonds de clients dans quelques heures. J'ai approché [...] qui envisage sérieusement de demander le report de la vente ; M. [...] de l'OP est d'accord. Reste à ce que vous en fassiez de même ».

A 15h59, l'agent d'affaires Youri Diserens a répondu que la PPE entendait maintenir sa requête de réalisation forcée dans la mesure où elle n'avait, notamment, aucune information sur l'identité de l'acquéreur présumé, ni sur le montant de la transaction, qu'aucune promesse de vente ni lettre d'intention de l'acquéreur n'a été portée à sa connaissance et qu'aucune garantie de financement n'avait été fournie ; il relevait en outre qu'il lui semblait « déceler dans votre démarche un conflit d'intérêt manifeste, pour ne pas dire plus, dès lors que vous agissez au titre de notaire désigné par le débiteur (en vertu d'une procuration ?) tout en étant inscrit personnellement, à l'état des charges, en qualité de créancier hypothécaire de l'intéressé en vertu d'une cédule hypothécaire créée après l'inscription de l'hypothèque légale en faveur de la PPE et, plus grave encore, une reconnaissance de dette souscrite par J._____ en date du 12 janvier 2022, soit le même jour que la communication de la première version de l'état des charges, modifié deux jours plus tard, dont vous êtes dorénavant le bénéficiaire ainsi que S._____ à hauteur de fr. 74'800,- ».

A 19h32, le notaire, se disant surpris de la réponse de Youris Diserens, a notamment précisé que « M. [...] m'a fait parvenir une offre d'achat conditionné seulement à l'obtention de l'autorisation Lex Friedrich. Vu que l'actuel propriétaire bénéficie d'une telle autorisation, il n'y a pas de raison qu'elle soit refusée à M. [...] qui ne possède encore aucun immeuble en Suisse. Le prix proposé, qui dépasse confortablement le million de francs, couvrira toutes les créances, y compris, bien entendu celle de la PPE que vous représentez ».

Le 28 avril 2022, à 8h01, l'office a adressé un courriel à Z._____ Youri Diserens, [...] et [...], indiquant que la vente aux enchères prévue le lendemain ne pourrait être annulée que si les créanciers ayant requis la vente retiraient leurs réquisitions. Par un second courriel, adressé à 11h36, l'office a informé Z._____ que [...], par l'intermédiaire de son mandataire [...], avait également requis la vente de l'immeuble.

A 14h45, [...] a informé l'office qu'en l'état, elle entendait maintenir sa réquisition de vente.

A 16h54, Z._____ a requis de l'office un sursis à la réalisation au sens de l'art. 123 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), en précisant avoir obtenu l'autorisation de son « client » de verser immédiatement un montant de 100'000 fr. à l'office et que Mme [...] de [...] et M. Diserens pour la PPE « semblent d'accord entre eux pour la répartition de la somme, au principal bénéfice de la PPE ».

A 17h08, Youri Diserens a informé Z._____ que la PPE n'entendait pas retirer sa réquisition de vente.

A 17h37, l'office a informé Z._____ que sa requête de sursis était rejetée. Il a indiqué que la tardiveté de la demande l'empêchait d'examiner de manière approfondie les modalités et conditions du sursis et qu'au vu des éléments en sa possession, ces conditions paraissaient

loin d'être remplies. L'office demandait par ailleurs au notaire qui il représentait.

Le 29 avril 2022 - jour de la vente -, à 5h48, Z._____ a adressé à l'office un courriel dans lequel il indiquait que M. [...] avait décidé de formuler une offre d'achat ferme « sous réserve de l'autorisation Lex Friedrich » à un prix de 1'300'000 fr., précisant que « J._____ » était d'accord avec cette offre. Il a ajouté que M. [...] était prêt à verser un second montant de 100'000 fr., destiné à [...], pour obtenir le report de la vente.

A 8h18, l'office a informé Z._____ qu'il maintenait sa position de la veille quant à sa demande de sursis selon l'art. 123 LP, précisant qu'à ce stade, seules trois solutions restaient envisageables, à savoir : le retrait de toutes les réquisitions de vente présentées, le paiement de la totalité des créances ou la participation à la vente aux enchères. L'office a une nouvelle fois demandé au notaire pour qui il agissait.

A 8h28, Z._____ a répondu à l'office qu'il « n'agis[sait] pour personne » mais qu'il était le notaire de M. [...], qui se tenait prêt à libérer un montant total de 200'000 fr. pour obtenir le report de la vente.

c) Les enchères se sont tenues le 29 avril 2022. A l'issue de celles-ci, l'immeuble a été adjugé à [...] et [...] pour un montant de 901'500 francs. Ni Z._____ ni [...] n'ont participé aux enchères.

2. a) Par acte du 3 mai 2022 adressé au Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, J._____, Z._____ et S._____ ont déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP, concluant à l'invalidation de l'adjudication intervenue le 29 avril 2022 et à ce que la vente de gré à gré de l'immeuble litigieux soit autorisée.

A l'appui de leur écriture, les plaignants ont notamment produit :

- une lettre du Crédit suisse du 29 avril 2022 attestant que les avoirs déposés sur le compte de [...] s'élevaient, audit jour, à plus de 1'300'000 francs ;

- une « Offre » datée du 28 avril 2022, de la teneur suivante :

« Offre

Je soussigné,

[...], domicilié à Königstein, Allemagne

Déclare par la présente acheter fermement, sous condition de l'obtention de l'autorisation Lex Friedrich, l'appartement de J. _____ à la Résidence [...],

Pour le prix de Fr. 1'300'000 (...) plus la moitié de la commission de courtage (mais au maximum Fr. 25'000).

Je m'engage à signer l'acte d'achat dans les dix jours et rappelle avoir déjà effectué le virement d'un acompte de Fr. 100'000 auprès du notaire.

Signée, le 28 avril 2022

[même texte en allemand]

(signature) »

- une « Confirmation d'offre » du 3 mai 2022, ainsi libellée :

« Confirmation d'offre

Je soussigné,

[...], domicilié à Königstein, Allemagne

Rappelle avoir formulé le 28 avril 2022 une offre d'achat ferme, sous condition de l'obtention de l'autorisation Lex Friedrich, l'appartement de J. _____ à la Résidence [...],

pour le prix de Fr. 1'300'000 (...) plus la moitié de la commission de courtage (mais au maximum Fr. 25'000). J'ai déjà viré un acompte de Fr. 100'000 à mon notaire et suis prêt à verser immédiatement une somme complémentaire sur demande.

Par la présente, je confirme la validité de mon offre : je m'engage à acquérir le bien ci-dessus à ce prix couvrant toutes les créances énoncées par l'Office des poursuites.

Königstein, le 3 mai 2022

[même texte en allemand]

(signature) »

b) Le 1^{er} juin 2022, l'office s'est déterminé sur la plainte, concluant à son rejet.

Le 2 juin 2022, [...] a informé l'autorité saisie qu'elle renonçait à déposer des déterminations ainsi qu'à comparaître à l'audience fixée au 14 juin 2022.

Le 3 juin 2022, le adjudicataires [...] et [...] ont conclu au rejet de la plainte.

Le 7 juin 2022, la PPE a déclaré se rallier au point de vue exprimé par l'office dans ses déterminations du 2 juin 2022 et a conclu au rejet de la plainte. Elle a par ailleurs indiqué qu'elle ne serait pas présente à l'audience.

c) L'audience du 14 juin 2022 a été tenue en présence des trois plaignants, représentés par l'avocat Jérôme Bénédict, et de [...], substi-tut de l'office. A cette occasion, les plaignants ont produit :

- une écriture datée du même jour, dans laquelle ils confirment leur plainte,

- une « Confirmation d'offre » datée du 10 juin 2022, ainsi libellée :

« Confirmation d'offre

Je soussigné,

[...], domicilié à Königstein, Allemagne

rappelle avoir formulé le 28 avril 2022 une offre d'achat ferme, sous condition de l'obtention de l'autorisation Lex Friedrich, l'appartement de J. _____ à la Résidence [...],

pour le prix de Fr. 1'300'000 (...) plus la moitié de la commission de courtage (mais au maximum Fr. 25'000). J'ai déjà viré un acompte de Fr.

100'000 à mon notaire et suis prêt à verser immédiatement une somme complémentaire sur demande.

Etant à l'étranger et n'ayant pas trouvé de personne acceptant de me représenter à la vente aux enchères prévue, je n'ai pu participer aux enchères.

Par la présente, je confirme la validité de mon offre : je m'engage à acquérir le bien ci-dessus à ce prix couvrant toutes les créances énoncées par l'Office des poursuites.

Königstein, le 10 juin 2022

(même texte en allemand)

(signature) »

- un avis de crédit de la banque SB Saanen Bank AG attestant qu'un montant de 100'000 fr., valeur au 27 avril 2022, a été versé par [...] en faveur de l'Association des Notaires Vaudois.

2. Par prononcé rendu le 15 septembre 2022, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la plainte déposée le 3 mai 2022 par J._____, Z._____ et S._____ (I) et rendu sa décision sans frais (II).

La présidente a considéré, en substance, que contrairement aux exigences posées par l'art. 123 al. 1 LP, la requête en sursis à la réalisation n'avait pas été déposée par le débiteur, ni personnellement ni par l'intermédiaire d'un représentant, Z._____ - qui avait indiqué à l'office le 29 avril 2022 n'agir pour personne mais qu'il était seulement le notaire de M. [...], tiers intéressé à l'acquisition de l'immeuble litigieux - n'étant pas légitimé à déposer une telle requête ; que la requête de sursis avait en outre été déposée tardivement, soit moins d'un demi-jour ouvrable avant le début de la vente aux enchères, ce qui empêchait l'office d'examiner de manière circonspecte les conditions et les modalités du sursis ; qu'en tout état de cause, s'agissant des conditions de l'art. 123 LP, si Z._____ avait rendu vraisemblable qu'un premier acompte aurait pu être versé par un tiers à l'office, on ignore ce qu'il en était des acomptes suivants, aucun engagement n'ayant été pris en ce sens, ni par

le débiteur, ni par Z._____, ni par le potentiel acheteur ; qu'il n'avait ainsi pas été rendu vraisemblable que le débiteur puisse honorer les acomptes que fixerait l'office, condition *sine qua non* à l'octroi du sursis ; que dans ces conditions, aucun motif valable ne permettait à l'office d'octroyer au plaignant le sursis sollicité, de sorte que c'était à bon droit qu'il avait refusé de donner suite à cette requête ; qu'il apparaissait par ailleurs d'emblée qu'une vente de gré à gré n'était pas possible, dès lors que l'accord de l'ensemble des créanciers faisait défaut, en particulier celui des créancières approchées par Z._____, à savoir [...] et la PPE, qui ont toutes deux indiqué qu'elles n'entendaient pas retirer leur réquisition de vente ; qu'au vu des circonstances données, l'office était tenu de mettre en œuvre les enchères publiques ; qu'enfin, le montant auquel l'immeuble avait été adjugé, soit 901'500 fr., respectait le principe de l'offre suffisante, dès lors que le montant total des créances garanties par gage et préférables à celle de la créancière [...] s'élevait à 45'570 fr. 40 seulement. La présidente en a conclu que la plainte devait être rejetée.

3. Par acte déposé le 26 septembre 2022, J._____, Z._____ et S._____ ont recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la vente aux enchères du 29 avril 2022 est annulée et J._____ mis au bénéfice d'un sursis au sens de l'art. 123 LP, et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision sans le sens des considérants à intervenir.

Le 12 octobre 2022, la PPE a conclu au rejet du recours dans la mesure où il était recevable.

Le 13 octobre 2022, [...] a conclu au rejet du recours.

Le même jour, l'office a également conclu au rejet du recours.

Les recourants ont encore déposé une réplique le 11 novembre 2022, accompagné d'une pièce.

En droit :

I. Formé par les plaignants contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance rejetant leur plainte, dans le délai de dix jours suivant sa notification, le recours a été déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise du 18 mai 1955 d'application de la LP ; BLV 280.05]), par des personnes ayant qualité pour recourir. Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est conforme aux exigences de l'art. 18 LP et de la jurisprudence y relative en matière de motivation (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1). Il est ainsi recevable.

Les déterminations de l'office et des intimées sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

Il en va de même de la réplique des recourants et de la pièce produite à son appui (art. 28 al. 4 LVLP).

II. a) Selon l'art. 123 al. 1 LP, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes et s'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Un sursis à la réalisation ne peut être accordé qu'une fois dans la même poursuite (Foëx, in Dallèves/Foëx/ Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuites et faillite, Bâle 2005, n. 17 ad art. 123 LP ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 89-158, Lausanne 2000, n. 22 ad art. 123 LP). Le préposé fixe le montant des acomptes et la date des versements ; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP). Il a la compétence de modifier sa décision, d'office ou à la demande du créancier ou du débiteur, pour l'adapter aux circonstances (art. 123 al. 5, 1^{ère} phrase, LP). L'office informe le poursuivi que si la

réquisition de paiement par acomptes est présentée seulement après la publication de la vente ou alors que l'office a déjà pris d'autres mesures en vue de réalisation, le sursis ne peut être accordé que si les frais occasionnés par ces mesures et leur révocation sont acquittés en même temps que le premier acompte (Gilliéron, op. cit., nn. 7, 8 et 11 ad art. 120 LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5, 2^e phrase, LP) et ce, quelle que soit la cause du retard (Gilliéron, op. cit., n. 38 ad art. 123 LP). Dans ce cas, l'office des poursuites doit procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant (TF 5A_347/2015 consid. 3.1.2 du 30 juin 2015 et les arrêts cités ; Gilliéron, op. cit., n. 39 ad art. 123 LP).

L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Si le débiteur ne s'acquitte pas ponctuellement au jour fixé, l'office des poursuites n'est pas autorisé à le sommer de le faire dans un délai subséquent, ce sursis étant alors caduc. De même, il ne suffit pas au poursuivi de verser l'acompte arriéré pour faire révoquer la réalisation (TF 5A_347/2015 précité consid. 3.1.2 et les réf. citées). Le poursuivi n'a pas de droit à obtenir un sursis, l'office disposant à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (Bettschart, in Commentaire romand précité, n. 7 ad art. 123 LP).

Dans la mesure où il s'agit de savoir si la décision de l'office est justifiée en fait (question d'opportunité et d'appréciation), les autorités cantonales de surveillance réexaminent la décision de l'office avec un plein pouvoir de cognition (TF 5A_347/2015 consid. 3.1.2 et les références).

III. a) Les recourants font tout d'abord valoir que Z. _____ aurait été mandaté par [...] pour instrumenter la vente de l'immeuble litigieux, dont il s'est porté acquéreur pour le prix de 1'300'000 fr., que le notaire aurait agi dans un cadre ministériel et à ce titre « pour le compte de toutes les parties » et devait, conformément à l'art. 40 al. 1 LNo (loi sur le

notariat du 29 juin 2004 ; RLV 178.11), sauvegarder les intérêts de chacune d'elles, si bien que la demande de sursis présentée, qui constituait un préalable nécessaire à la vente de gré à gré, l'aurait été « par définition » pour le compte du débiteur J._____, de sorte que le notaire était légitimé à requérir le sursis prévu à l'art. 123 LP.

Dans sa requête de sursis à la réalisation, présentée par courriel le 28 avril 2022 à 16h54, Z._____ a écrit avoir obtenu l'autorisation de son « client » - que l'on comprend être l'acheteur potentiel [...] - de verser immédiatement un montant de 100'000 fr. à l'office. Il n'a pas précisé pour qui il intervenait, en particulier qu'il agissait pour le débiteur J._____. Après avoir été interpellé deux fois à ce sujet par l'office, le notaire a écrit, par courriel du 29 avril 2022, à 8h28, qu'il « n'agis[sait] pour personne » mais qu'il était le notaire de M. [...]. Au vu de ces éléments, et contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'office ne pouvait pas considérer que la requête émanait du débiteur J._____, ni que Z._____, qui est son créancier, agissait « par définition » au nom de ce dernier. Au contraire, le terme « client » utilisé par le notaire pour désigner l'acheteur potentiel permettait plutôt de penser qu'il agissait pour [...].

b) Les recourants font ensuite valoir que la requête n'aurait pas été tardive dès lors que l'office aurait pu « sans y consacrer plus de quelques minutes » fixer « immédiatement », le 28 avril 2022, les conditions du sursis, soit indiquer au débiteur « par son représentant » le montant du premier acompte et le délai pour payer les suivants.

La vente aux enchères litigieuse - fixée au 29 avril 2022, à 10h - a été publiée le 23 novembre 2021. Les conditions de la vente ont été communiquées par l'office le 8 février 2022. Or, ce n'est que le 27 avril 2022 que le notaire Z._____ a informé la PPE et [...] qu'un acquéreur potentiel, un certain M. [...], avait présenté une offre supérieure à 1'000'000 fr. permettant de couvrir l'ensemble des dettes du débiteur. L'office, qui a reçu ces courriels en copie, en a eu connaissance en même

temps, le 27 avril 2022, mais probablement le lendemain matin seulement s'agissant du courriel de 19h32. Le 28 avril 2022, à 8h01, l'office a informé le notaire que la vente aux enchères prévue le lendemain ne pourrait être annulée que si les créancières l'ayant requise retiraient leurs réquisitions. C'est à 16h54, alors que la vente était prévue le lendemain, à 10h, que Z. _____ a présenté une requête de sursis au sens de l'art. 123 LP, sans fournir le moindre document à l'appui de sa demande, précisant simplement qu'il avait reçu l'autorisation de l'acheteur potentiel, son « client », de verser immédiatement 100'000 fr. à l'office et que Mme [...] de [...] et M. Diserens pour la PPE « semblaient » d'accord « pour la répartition de la somme, au principal bénéfice de la PPE ». Contrairement à ce que soutiennent les recourants, à réception de cette requête, l'office ne pouvait pas se limiter à indiquer au débiteur le montant du premier acompte et le délai pour payer les suivants. Il lui appartenait, au contraire, de vérifier si les conditions prévues à l'art. 123 LP étaient réalisées, à savoir si le débiteur rendait vraisemblable qu'il pouvait acquitter sa dette par acomptes et s'il s'était engagé à verser à l'office des acomptes réguliers et appropriés. Force est d'admettre que ces vérifications ne pouvaient pas être correctement effectuées dans un délai aussi bref, entre 16h45 le 28 avril et 10h le 29 avril 2022, avant tout au vu du caractère très lacunaire de la requête et du fait qu'il n'apparaissait pas qu'elle était présentée par le débiteur, mais par un tiers. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que l'office a considéré que la tardiveté de la demande l'empêchait d'examiner de manière approfondie les modalités et conditions du sursis.

c) En troisième lieu, les recourants font valoir que les conditions pour l'octroi du sursis seraient réalisées dès lors qu'il aurait été rendu « plus que vraisemblable » que le débiteur serait en mesure de rembourser la totalité de ses dettes, s'élevant à 955'218 fr. 33, dans les semaines suivant la date initialement fixée pour la vente aux enchères, l'offre de [...] de 1'300'000 fr., montant dont disposait ce dernier selon son banquier, couvrant largement lesdites dettes, et que le « débiteur, par son notaire » s'était engagé à rembourser ses dettes grâce à la vente de

l'immeuble et avait pris l'engagement de verser l'acompte de 100'000 fr. à l'office.

Avec la première juge, il convient d'admettre que les conditions pour l'octroi du sursis au sens de l'art. 123 LP n'étaient pas réalisées en l'espèce. En effet, comme on l'a vu, dans sa requête de sursis, Z._____ s'est borné à indiquer qu'il avait obtenu l'autorisation d'un acheteur potentiel de verser immédiatement un montant de 100'000 fr. à l'office, sans autre précision, en particulier sur le montant de l'offre et la solvabilité de l'intéressé. Mais surtout, la requête ne contenait pas le moindre engagement quant au paiement des acomptes suivants, que ce soit du notaire, du débiteur ou du potentiel acheteur. Dans ces circonstances, force est de constater que cette requête ne contenait manifestement pas les éléments de nature à rendre vraisemblable que le débiteur puisse honorer les acomptes que fixerait l'office. Ce n'est que le lendemain, à 5h48, quelques heures avant la vente, que le notaire a précisé que M. [...] avait décidé de formuler une offre d'achat ferme de 1'300'000 fr. « sous réserve de l'autorisation Lex Friedrich » et qu'il était prêt à verser un montant supplémentaire de 100'000 fr. en faveur de [...], toujours sans le moindre engagement quant au paiement des acomptes suivants. On relève par ailleurs que le 28 avril 2022, [...] et la PPE, approchées par le notaire pour obtenir leur accord avec un report de la vente aux enchères, ont toutes deux maintenu leur réquisition de réalisation forcée, en particulier au vu du caractère lacunaire de l'offre relayée par Z._____. La troisième réquisition de vente, présentée par [...], était, elle aussi, toujours opérante. Dans ces circonstances, force est de constater que les conditions n'étaient pas réunies pour que l'office puisse faire application de l'art. 123 LP.

S'agissant des pièces dont se prévalent les recourants, produites dans la procédure de plainte, on constate que le document bancaire relatif aux avoirs de [...] auprès du Crédit suisse est daté du 29 avril 2022, soit du jour même de la vente, de sorte que l'office n'a pas pu en tenir compte dans son appréciation. On relève également que l'offre datée du 28 avril 2022 et les confirmations d'offre des 3 mai et 10 juin

2022, émanant toutes trois de [...], font apparaître des signatures peu ressemblantes les unes aux autres, si bien que le caractère probant de ces pièces est douteux. On observe enfin que ni Me Z. _____ ni [...] (si besoin par un représentant pour ce qui concerne ce dernier, domicilié en Allemagne) n'ont participé à la vente aux enchères du 29 avril 2022, lors de laquelle l'intéressé aurait pu, le cas échéant, acquérir l'immeuble et peut-être même à un prix inférieur à son offre de 1'300'000 fr. si l'intérêt qu'il portait à ce bien était aussi sérieux que le prétendent les plaignants et recourants.

d) Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent - en présence de trois réquisitions de réalisation forcée et d'une requête de sursis lacunaire, dépourvue de tout engagement quant au paiement des acomptes postérieurs à l'acompte initial, présentée quelques heures avant la vente aux enchères, émanant ni du débi-teur ni d'un représentant de celui-ci se présentant comme tel -, l'office ne pouvait que décider de maintenir la vente fixée au 29 avril 2022. C'est dès lors manifestement à juste titre que la plainte dirigée contre cette décision a été rejetée.

IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

Par ces motifs,

la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,

p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. Le prononcé est confirmé.

III. L'arrêt, rendu sans frais 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 Jérôme Bénédic, avocat (pour J._____, Z._____ et S._____) ,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut,
- M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour [...]),
- [...],
- [...],
- [...],
- [...],

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 :