

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 7 novembre 2024

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 712h CC, 230a al. 2 LP, 27 al. 2 OELP et 17 ORFI

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **BANQUE K. _____ SA**, à [...], contre la décision rendue le 27 février 2024, à la suite de l'audience du 10 octobre 2023, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause en plainte 17 LP opposant la recourante à l'**OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE L'EST VAUDOIS**, à Vevey.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. 1.1 Dans le cadre d'un projet de valorisation d'un hôtel à [...], entrepris entre 2009 et 2017 par la société G._____SA (ci-après : G._____SA) sise à [...], l'immeuble a été transformé en résidence de très haut standing avec services hôteliers et spa et constitué en propriété par étages (PPE), comptant trente appartements dans le bâtiment principal et douze autres ainsi que deux niveaux de parking dans le bâtiment secondaire.

1.2 G._____SA n'est parvenue à vendre que cinq appartements avant sa faillite prononcée le 26 novembre 2018 par le Tribunal de première instance de Genève, à la réquisition de Banque K._____SA, créancière gagiste (ci-après : la créancière, la plaignante ou la recourante). La masse en faillite était ainsi propriétaire de 84,99% des parts de PPE, les appartements correspondant étant inoccupés.

1.3 Le 19 décembre 2018, l'Office cantonal des faillites de Genève (ci-après : OFG) a requis de l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : l'Office), par voie de commission rogatoire, qu'il procède à l'inventaire des biens immobiliers sis sur la commune de [...], fournisse à l'OFG toutes les pièces utiles relatives au registre foncier, dont l'acte constitutif de la PPE, fasse assurer les actifs concernés et prenne toute autre mesure conservatoire qu'il jugerait utile.

1.4 Lors d'une assemblée extraordinaire « informelle » de PPE tenue le 10 janvier 2019, l'Office a informé les autres copropriétaires de l'impossibilité pour la masse en faillite G._____SA d'honorer les charges de PPE courantes.

1.5 A la suite de cette assemblée, par lettre du 14 janvier 2019, l'Office a informé le conseil de la créancière que des charges indispensables au bon fonctionnement de l'immeuble (fourniture d'eau, lignes téléphoniques, ascenseurs, réseau internet pour la vidéosurveillance, déblaiement de la neige, notamment) étaient impayées, que selon les discussions menées avec les autres copropriétaires, le budget annuel 2018 pour la copropriété, soit 850'000 fr., qui ne couvrait que les besoins essentiels pour maintenir l'entretien général du bâtiment, devait être maintenu pour 2019, que le budget définitif serait adopté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 février 2019, les autres copropriétaires ayant cependant déjà admis devoir payer les charges qui leur incombaient, soit environ 180'000 fr. par année, que pour les charges de la société faillie, celles-ci étaient devenues des dettes de la masse payables par prélèvement sur le produit du gage, dès lors qu'elles servaient à maintenir la valeur d'un actif tombé dans la masse, qu'en l'occurrence, la gérance légale des immeubles gagés ne générait aucun revenu, les appartements étant inoccupés et ne pouvant être loués faute d'achèvement des travaux de finition, que lors de la séance du 10 janvier 2019, informés de la situation de la masse en faillite, les autres copropriétaires avaient déclaré leur intention de déposer une demande d'hypothèque légale si les contributions dues par G. _____ SA n'étaient pas payées, que par ailleurs, conformément à l'art. 16 al. 4 ORFI, l'office avait le droit d'exiger du créancier une avance pour les frais d'administration lorsqu'il était à prévoir que les revenus de l'immeuble seraient insuffisants, que la créancière gagiste était par conséquent invitée à verser la somme de 230'000 fr. dans les plus brefs délais sur le compte de l'Office afin que les charges de PPE des mois de décembre 2018 à mars 2019 soient payées et qu'à défaut de versement, l'administration de la masse et l'Office déclinaient toute responsabilité en cas de détérioration de la valeur de l'immeuble et d'inscription d'hypothèques légales sur les parts de copropriété de la société faillie. Le budget 2018 de la PPE était joint à cette lettre.

1.6 Le 28 janvier 2019, la créancière a déposé une plainte 17 LP contre cette demande d'avance de frais, plainte qu'elle a retirée le 7

mars suivant. La cause a été rayée du rôle. La créancière s'est engagée par écrit envers l'Office à verser l'avance de frais de 230'000 francs. Elle n'a toutefois rien versé.

1.7 Un rapport d'expertise du 23 mai 2019 a estimé la valeur de trente-neuf des quarante lots de PPE propriété de la masse à 95'775'000 francs.

1.8 Le 16 octobre 2019, l'OFG a publié la suspension de la faillite faute d'actifs suffisants intervenue le 7 octobre précédent et le montant de l'avance de frais nécessaire fixé à 700'000 francs.

1.9 Aucun créancier n'ayant versé l'avance de frais, la créancière gagiste a demandé la réalisation de son gage en application de l'art. 230a LP.

1.10 Le 18 novembre 2019, l'OFG a requis de la créancière une avance de frais de 834'427 fr. 38 (dont 825'000 fr. de frais de l'Office comprenant les charges de PPE au 1^{er} janvier et au 30 octobre 2019), au motif que celui qui requiert la faillite répond des frais. Le 19 décembre 2019, l'OFG a requis de la créancière une avance de frais de 500'000 fr. pour la procédure de réalisation du gage (gestion des biens appartenant à la masse, établissement des états des charges et préparation de la vente). L'intéressée a déposé une plainte LP contre chacune de ces demandes d'avance de frais. L'Office a déposé des observations dans le cadre de ces deux plaintes, les 3 décembre 2019 et 19 mars 2020. Les causes ont été jointes devant la Chambre de surveillance des offices des poursuites et faillites de Genève.

1.11 Par courriel du 10 novembre 2020, l'Office a rappelé à la créancière que, comme indiqué lors d'une rencontre sur place le 6 précédent, les couvertures d'assurance avaient été suspendues, que l'intendant, en charge des installations techniques nécessitant une présence journalière et des connaissances techniques, n'avait pas pu être payé depuis un an, que les charges de PPE arriérées s'élevaient à

1'540'305 fr. 50 et que la prochaine échéance, pour le premier trimestre 2021, se montait à 192'670 fr. 20, montants qui ne comprenaient pas les frais de l'Office, qui seraient prélevés sur le produit de vente des immeubles. L'Office concluait en priant la créancière de verser au plus vite au moins une partie de ces montants.

1.12 La Chambre de surveillance des offices des poursuites et faillites de Genève, par décision du 4 février 2021, a annulé les décisions de l'OFG des 18 novembre et 19 décembre 2019 et invité ledit office à rendre de nouvelles décisions dans le sens des considérants.

1.13 Le 30 juin 2021 s'est tenue une assemblée générale des copropriétaires. Il est mentionné au procès-verbal de cette assemblée qu'un représentant de la créancière, M. [...], y a assisté « *uniquement durant le préambule* » ; la verbalisation de ce préambule a notamment la teneur suivante :

« Monsieur [...] participe à un échange avant l'assemblée pour répondre aux questions des copropriétaires et également les renseigner.

Il explique que la banque ne peut pas accepter de payer des charges selon le budget établi.

(...)

Les copropriétaires reviennent au budget et ils souhaitent que la banque participe aux paiements des charges pour pouvoir assumer les réparations courantes ainsi que les factures indispensables tels que les assurances, l'eau, le chauffage et l'électricité.

M. [...] informe l'assemblée que si un budget de CHF 500'000 « provisoire » est validé par l'assemblée, il assumera le paiement des charges « sur cette base » pour 2019, 2020 et 2021.

Décision : L'administrateur va établir un budget à hauteur de CHF 500'000 pour 2019, 2020 et 2021. L'administrateur contrôlera également le montant des factures ouvertes afin d'être certain que ce dernier couvre l'ensemble des factures ouvertes pour 2019 et 2020.

(...) »

1.14 Le 26 juillet 2021, des budgets « *rétroactifs* » 2019 et 2020 et un budget « *adapté* » 2021 ont été établis par l'administrateur à hauteur de 500'000 fr. chacun. Il est précisé dans chaque budget qu'il ne prévoit pas « *la remise en route de toutes les installations techniques* » et qu'il comprend uniquement « *les frais nécessaires pour maintenir le*

bâtiment en état ». Il résulte des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des années correspondantes que le budget 2019 initialement approuvé se montait à 670'555 fr., celui de 2020 à 905'022 fr. et celui de 2021 à 905'022 fr. également.

La liste des factures ouvertes pour les exercices 2019, 2020 et 2021 (jusqu'au 26 juillet) a également été dressée. Au total, ces factures atteignaient la somme de 830'137 fr. 21.

1.15 Le 15 février 2022, les états des charges ont été déposés par l'Office.

1.16 Par lettre du 21 juin 2022, l'Office a informé la créancière que les immeubles garantissant sa créance seraient vendus aux enchères le 25 novembre 2022, qu'ils étaient estimés à 95'905'005 fr. et qu'elle devait verser une avance de 215'000 fr. pour les frais relatifs à la vente aux enchères. L'intéressée s'est exécutée.

1.17 A la suite de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 juin 2022, le budget 2022 a été établi à 979'022 fr. et accepté à l'unanimité.

1.18 Le 25 juillet 2022, les conditions de vente ont été déposées par l'Office.

1.19 La vente aux enchères a eu lieu le 25 novembre 2022, présidée par le substitut du préposé à l'Office. La créancière a acquis en bloc les quarante lots de PPE mis en vente, par compensation de créance.

2. 2.1 Par décision du 28 juillet 2023, notifiée au conseil de la créancière le 3 août suivant, l'Office a établi le décompte final de la vente aux enchères du 25 novembre 2022, indiquant qu'un solde de 3'075'139 fr. 18 restait à payer par la créancière dans un délai au 31 août 2023.

Ce décompte comportait notamment les postes suivants :

- à charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente, des débours, dont :

- des charges de PPE pour le mois de décembre 2022 de **69'339 fr. 23** ;

- à charge de l'adjudicataire par imputation sur le prix de vente, des « *frais d'administration et de réalisation* », dont :

- des « *émoluments et dettes de la masse selon liste annexée* » de 749'084 fr. 83, incluant les émoluments de l'Office pour la « *gérance de l'immeuble non utilisé* » de 95'907 fr. 01 en 2019, 95'907 fr. en 2020, 95'907 fr. en 2021 et 87'914 fr. 75 en 2022, soit une somme de **375'635 fr. 76** ;

- des « *dettes de la masse à payer* » de 2'775'976 fr. 32, incluant **2'037'581 fr. 57** de charges de PPE pour les mois de janvier 2019 à novembre 2022.

Il résulte d'un échange de courriels entre le conseil de la créancière et l'Office du 8 août 2023 que les charges de PPE ont été calculées sur la base des budgets « *rétroactifs /adapté* » de 500'000 fr. pour chaque année de 2019 à 2021 et de 979'022 fr. pour l'année 2022, au prorata des parts de propriété de la masse (849,9 millièmes), soit une somme de 2'106'920 fr. 80, dont à déduire 69'339 fr. 23 (charges de PPE de décembre 2022).

2.2 Le 14 août 2023, la créancière a adressé au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président du tribunal ou l'autorité précédente), autorité inférieure de surveillance, une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'Office du 28 juillet 2023, concluant à son annulation.

2.3 L'effet suspensif demandé dans la plainte a été prononcé par décision du Président du tribunal du 18 août 2023.

2.4. L'Office a produit des déterminations le 26 septembre 2023, concluant au rejet de la plainte. Il a notamment fait valoir que l'émolument pour la gérance légale s'élevait à un millième de la valeur d'estimation de l'immeuble, arrêtée à 95'907'000 fr., soit 95'907 fr. pour chacune des années 2019, 2020 et 2021 et 87'914 fr. 75 pour les mois de janvier à novembre 2022, l'Office n'ayant rien compté pour la période du 26 novembre 2018 (prononcé de la faillite) au 31 décembre 2018, et que l'émolument total était ainsi de 375'635 fr. 75.

3. 3.1 Selon le dispositif de la décision rendue le 27 février 2024 par le Président du tribunal, notifiée aux parties le lendemain, la plainte a été admise très partiellement (I) et la décision attaquée a été annulée (II), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (III) et la décision rendue sans frais (IV).

Il résulte en réalité des considérants de cette décision que l'autorité précédente a rejeté les trois premiers griefs de la plaignante (incompétence de l'Office pour établir le décompte et requérir le paiement litigieux ; émolument de l'Office relatif à la gérance légale disproportionné ; montants de charges de PPE retenus trop élevés), qu'elle a en revanche admis le quatrième et dernier grief de la plaignante relatif à des factures d'électricité qu'elle avait réglées pour le montant total de 59'384 fr. 70 et qui n'avaient pas été déduites de la facturation des charges de PPE, grief admis par l'Office, l'administrateur de la PPE ayant confirmé le règlement de ces factures par la plaignante directement ; la plainte était ainsi partiellement admise et la décision attaquée n'était pas purement et simplement annulée mais renvoyée à l'Office qui était invité à la modifier en déduisant des charges de PPE celles dont la plaignante s'était acquittée directement en mains de créanciers.

3.2 Par acte du 11 mars 2024, la créancière a recouru contre le prononcé précité, concluant à ce que la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, l'annule et rende une nouvelle décision « *fixant le montant de l'émolument relatif à la gérance légale due par [la*

recourante] en respectant le principe d'équivalence » et « le montant des charges PPE dues par [la recourante] en respectant les art. 17 ORFI et 27 al. 3 OELP ».

3.3 Par décision du 18 mars 2024 prenant date le lendemain, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

3.4 Le 2 avril 2024, dans le délai imparti à cet effet, l'Office a déposé des déterminations, concluant au rejet du recours.

3.5 La recourante a produit une réplique le 15 avril 2024, persistant dans les conclusions prises dans son acte de recours.

3.6 Par arrêt du 31 juillet 2024, la cour de céans a déclaré irrecevable la requête en intervention formée par deux tiers copropriétaires.

En droit :

I. Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et art. 28 al. 1 LVLP *cum* 73 al. 3 LVLP [loi d'application dans le Canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]), le recours a été déposé en temps utile. Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués, 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 et les références citées). Il est recevable.

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

II. Le recours porte sur deux éléments du décompte litigieux déjà contestés devant l'autorité précédente : l'émolument de l'Office de 375'635 fr. 76 pour la gérance de l'immeuble (cf. infra let. A) et les charges de PPE de 69'339 fr. 23 pour le mois de décembre 2022 et de 1'978'197 fr. 17 (2'037'581 fr. 57 - 59'384 fr. 70 de factures d'électricité payées dont la déduction a été admise) pour les mois de janvier 2019 à novembre 2022 (cf. infra let. B). La recourante se plaint de violations du principe d'équivalence, respectivement des art. 17 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) et 27 al. 3 OELP (ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35).

A. Emolument pour la gérance légale

a) La gérance légale par les autorités de poursuite est instituée lorsque l'exécution forcée (saisie, réalisation de gage ou faillite) porte sur un immeuble (Jeandin, La gérance légale d'immeubles, *in* BISchK 2015, p. 82). Elle peut être limitée à l'encaissement des loyers ou complète (ou ordinaire) (Ochsner, Les mesures de sûreté à l'égard des actifs saisis ou séquestrés (art. 98 à 105 LP), *in* SJ 2019 II 147, 164-165).

Lorsque s'instaure une gérance légale complète sur une part de copropriété par étages, l'office remplace le débiteur dans tous ses droits d'administration, étant admis que le maintien en bon état de rendement de parts de copropriété est étroitement lié à celui de l'immeuble tout entier. Des mesures peuvent devoir être prises à cette fin, qui concernent les parties communes. Cela justifie notamment que l'office prenne part aux assemblées de copropriétaires et y exerce les droits inhérents aux parts de copropriété qu'il doit gérer (Ochsner, *op. cit.*, 169 et la note infrapaginale n° 98).

aa) Dans la faillite, la gérance légale commence au prononcé de la faillite et perdure jusqu'à ce que la faillite soit suspendue faute d'actifs au sens de l'art. 230 LP, le cas échéant (Defago Gaudin, L'immeuble dans la LP: Indisponibilité et gérance légale, 2006, n° 433 et 435 ; Jeandin, *op. cit.*, pp. 86-87). Si un créancier gagiste exerce alors le droit que lui confère l'art. 230a al. 2 LP et demande la réalisation du gage, cette exécution spéciale reste en main de l'office des faillites, éventuellement délégataire, qui exerce donc la gérance légale pendant les opérations de réalisation (ATF 56 III 121 ; Vouilloz, Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 25 ad art. 230a LP et les références citées). Lorsque l'immeuble sort de la masse, les pouvoirs de gérance demeurent des prérogatives de l'office jusqu'à l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 436).

bb) Dans la faillite, les actes de gérance légale sont accomplis dans le cadre général de la mission d'administration et de conservation des biens dont l'autorité est investie en application de l'art. 240 LP. Les art. 16 à 22 ORFI sont applicables par analogie dans la faillite (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 511).

Selon l'art. 17 ORFI, la gérance et la culture de l'immeuble saisi comprennent toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, les ensemencements et plantations, la conclusion et le renouvellement - et le paiement des primes - des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la récolte et la vente des fruits, la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites, l'exercice du droit de rétention du bailleur, le paiement des redevances courantes (pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc.). Cette liste n'est pas exhaustive, la loi n'excluant pas que le gérant prenne des mesures non mentionnées dans la disposition, à condition qu'elles respectent le principe général de nécessité et qu'il ne s'agisse pas de mesures exceptionnelles au sens de l'art. 18 ORFI (Defago Gaudin, *op.*

cit., n° 483 ; Jeandin, *op. cit.*, pp. 91 et 92 ; Zopfi, *in* Kurzkomentar VZG, 2^e éd., 2023, n. 5 *ad* art. 117 [ORFI]).

cc) Les mesures de gérance légale dans la faillite doivent respecter le principe général de nécessité ; sont admises à ce titre les mesures destinées à conserver la substance même de l'immeuble (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 512 et les références citées à la note infrapaginale n° 522). Les actes de gérance sont donc nécessaires dans la mesure où ils n'excèdent pas l'entretien et le maintien de l'immeuble en bon état (Jeandin, *op. cit.*, p. 91). En substance, ce sont trois activités principales qu'impliquent les mesures de gérance : la préservation de la valeur de l'immeuble en soi, la préservation des capacités productives et de rendement de l'immeuble et la perception des fruits et des autres produits de l'immeuble (Zopfi, *op. cit.*, n. 1 *ad* art. 117 [ORFI] ; le même, *in* Commentaire ORFI, 2012, n. 5 *ad* art. 17 ORFI). La contribution aux charges communes et aux frais de l'administration commune d'une PPE, s'agissant des postes visés à l'art. 712h al. 2 ch. 1, 2 et 3 CC (Code civil ; RS 210), doit être considérée comme une mesure ordinaire au sens de l'art. 17 ORFI (Jeandin, *op. cit.*, p. 92 ; Zopfi, *in* Kurzkomentar précité, n. 12 *ad* art. 17 [ORFI] ; le même, *in* Commentaire précité, n. 12 *ad* art. 17 ORFI ; ATF 106 III 118).

dd) Le coût global de la gérance légale est composé de deux éléments : l'émolument de gérance destiné à rémunérer le gérant légal pour son activité, calculé conformément à l'art. 27 al. 1 et 2 OELP, et les dépenses effectives d'administration (cf. *infra* let. B.), qui sont assimilées à des frais en vertu de l'art. 27 al. 3 OELP si bien que l'office est habilité à les recouvrer en application de l'art. 13 OELP (Jeandin, *op. cit.*, p. 103). Ces dispositions sont applicables à la gérance légale dans la faillite par renvoi de l'art. 46 al. 2 let. a OELP (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 605).

aaa) L'émolument pour la gérance légale est supposé représenter la contrepartie du travail effectué par l'autorité au titre de gérant légal des immeubles sous sa main (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 604). Il couvre toutes les opérations de l'Office en relation avec la gérance de

l'immeuble. Cette rémunération est exhaustive et le gérant légal ne peut pas facturer des frais supplémentaires pour son activité, par exemple selon le temps passé ou selon le nombre de pages rédigées (*ibidem*, n° 607).

bbb) L'émolument annuel pour la gérance légale d'un immeuble qui n'est pas utilisé, ce qui est le cas d'un immeuble qui ne produit pas de loyers parce qu'il est inoccupé ou occupé à titre gratuit (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 606) est d'un pour mille de sa valeur d'estimation (art. 27 al. 2 OELP). L'émolument est alors prélevé, à l'instar des frais de la gérance légale, en priorité sur le produit de la réalisation de l'immeuble (Defago Gaudin, *op. cit.*, n° 609).

ccc) Le principe d'équivalence, qui concrétise ceux de proportionnalité et d'interdiction de l'arbitraire, exige que l'émolument ne se trouve pas dans un rapport manifestement disproportionné avec la valeur objective de la prestation, cette valeur se mesurant soit à son utilité pour le contribuable, soit à son coût, ce qui n'exclut pas un certain schématisme en ce sens qu'il n'est pas nécessaire que les contributions correspondent dans chaque cas exactement aux coûts administratifs (ATF 130 III 225 consid. 2.3, JdT 2005 II 3). L'arrêt précité portait sur un émolument pour la vente de gré à gré d'actifs (soit des montants saisis en monnaie étrangère pour une valeur de plus de 100 millions de francs) fixé par l'office des poursuites à deux pour mille du produit de la réalisation, en application de l'art. 30 OELP, alors que l'acte de réalisation de l'office avait consisté en un ordre de transfert à la banque où se trouvait les fonds. Le Tribunal fédéral a considéré que le produit de la réalisation était un critère objectif pour le calcul de l'émolument, permettant de tenir compte de l'intérêt du contribuable et d'apporter une compensation entre les affaires importantes et celles qui le sont moins, mais que se baser uniquement sur ce critère et prélever un émolument de 2 pour mille sans aucun plafonnement pouvait aboutir à une disproportion manifeste entre émolument et valeur objective de la prestation étatique lorsque les frais pour la réalisation étaient particulièrement modestes et que le produit de la réalisation était très élevé. Il a jugé qu'en l'occurrence, le principe

d'équivalence était violé, un émoluments de plus de 200'000 fr. n'ayant manifestement plus rien à voir avec la prestation étatique qui avait consisté en un ordre donné à une banque (consid. 2.4).

b) En l'espèce, l'immeuble n'étant pas utilisé, l'émoluments annuel de l'Office a été calculé conformément à l'art. 27 al. 2 OELP et fixé à un pour mille de la valeur d'estimation de l'immeuble, non contestée, de 95'907'000 fr., ce qui représente 97'907 fr. pour chaque année de 2019 à 2021 et 87'914 fr. 75 pour les mois de janvier à novembre 2022.

Contrairement à ce que soutient la recourante, on est très loin en l'espèce du cas jugé dans l'ATF 130 III 225 précité, dont elle se prévaut. Il résulte en effet de la liste chronologique détaillée des émoluments et dettes de la masse jointe au décompte litigieux du 28 juillet 2023 que l'Office a déployé en qualité de gérant légal une activité soutenue dès le mois de décembre 2018 et jusqu'à la vente aux enchères des lots de PPE en cause, et même au-delà. Ce constat résulte également des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires tenues en 2019 (deux), 2020, 2021 et 2022, produits au dossier. On ne voit au demeurant pas que l'Office aurait dû produire encore d'autres pièces pour démontrer qu'il avait bien effectué les tâches détaillées dans ladite liste, sauf à considérer qu'il ait inventé ces tâches et leurs dates d'exécution. Il s'ensuit que le principe d'équivalence n'a pas été violé. Le grief doit être rejeté.

B. Charges de PPE

a) La propriété par étages, comme toute autre forme de copropriété, confère à ceux qui y participent une quote-part idéale du bien qui en est l'objet, soit l'immeuble dans son ensemble, avec ses parties intégrantes et ses accessoires. A chaque quote-part sont attachés le droit exclusif d'utiliser et d'aménager des parties déterminées du bâtiment, ainsi que le droit à une utilisation concurrente des parties communes. Le

propriétaire d'étage n'est pas propriétaire de son appartement, mais copropriétaire de tout l'immeuble (ATF 94 II 231). La valeur économique de son bien ne dépend pas uniquement de l'état des locaux dont il a l'usage exclusif mais aussi, voire principalement, de l'entretien général du bâtiment et des installations communes, et du soin apporté à l'administration de l'immeuble dans son ensemble. Il s'ensuit que les charges communes et les frais d'administration profitent, en proportion de leurs parts, à tous les propriétaires d'étages, qui doivent dès lors les supporter dans la même proportion (Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF 1962 II 1498). Tel est le principe retenu à l'art. 712h CC. La contribution que le copropriétaire en faillite doit verser à ces frais et charges sert donc à maintenir la valeur d'un actif tombé dans la masse. Elle représente une dette de la masse depuis l'ouverture de la faillite, sans que doive être démontrée l'utilité, pour la part en cause, des dépenses qu'elle sert à financer (ATF 106 III 118 consid. 5).

Il n'y a pas lieu de tenir compte de ce que les locaux du copropriétaire en faillite sont demeurés vides durant la période considérée. Les frais d'entretien et d'administration contribuent en effet au maintien de la valeur de l'immeuble. Un bâtiment mal entretenu, mal administré ou d'aspect peu soigné subit une moins-value qui se répercute sur toutes les parts de copropriété. Les frais d'entretien et d'administration profitent dès lors même au copropriétaire qui n'utilise pas les locaux réservés à son usage exclusif. Il importe peu, au demeurant, que le propriétaire d'étage soit en mesure de pourvoir à l'administration à moindres frais, notamment par l'intervention des organes de la masse lorsqu'il est déclaré en faillite. L'administration d'un immeuble en propriété par étages doit être commune et organisée de manière durable. En conséquence, on doit en principe considérer comme dette de la masse la contribution aux frais des catégories suivantes : conciergerie, entretien, abonnements d'entretien, assurances, taxes et impôts assis sur l'immeuble dans son ensemble, frais administratifs et honoraires de l'administrateur ; la part aux frais d'électricité, de gaz et d'eau ne représente une dette de la masse que dans la mesure où ces frais se

rapportent aux parties communes du bâtiment ou à des installations communes (ATF 106 III 118 consid. 6).

b) En l'espèce, la part aux charges de PPE de la société faillie a été calculée au prorata des 849,9 millièmes des parts de propriété de la masse, sur la base des budgets de fonctionnement approuvés par les assemblées des copropriétaires de la PPE des années 2019 à 2022, les budgets de 2019, 2020 et 2021 ayant été abaissés rétroactivement, à la demande de la recourante et avec l'accord des copropriétaires, à 500'000 fr. par année, et celui de l'année 2022 établi à 979'022 francs. La somme de cette part se monte à 2'106'920 fr. 80 pour les quatre années considérées. Ce calcul ne prête pas le flanc à la critique.

La répartition de cette somme est également correcte entre dettes de la masse à payer à charge de l'adjudicataire par imputation sur le prix de vente pour les charges de PPE des mois de janvier 2019 à novembre 2022, soit 2'037'581 fr. 57, et débours à charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente pour les charge de PPE du mois de décembre 2022, soit 69'339 fr. 23.

Le grief de la recourante, qui se borne à soutenir de manière toute générale que les charges de PPE ne seraient pas « *nécessaires* » pour maintenir la valeur de l'immeuble dans son ensemble, doit être rejeté.

III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé, dans le sens résultant de ses considérants, à savoir que la plainte est partiellement admise et l'Office invité à déduire des charges de PPE les factures d'électricité que la plaignante a réglées pour le montant total de 59'384 fr. 70.

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 dans le sens précisé dans les considérants du présent arrêt.
- III. L'arrêt, rendu sans frais 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 Daniel Kinzer, avocat (pour Banque K. _____ SA),
- M. le Préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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 l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :