

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 20 décembre 2024

---

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

\*\*\*\*\*

### **Art. 17 al. 1, 18 al. 1, 134, 136 et 137 LP ; 45 al. 1 et 66 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 **W. \_\_\_\_\_ SA**, à [...], contre la décision rendue le 1<sup>er</sup> juillet 2024, à la suite de l'audience du 24 avril 2024, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites, rejetant les deux plaintes déposées le 8 mars 2024 par la recourante contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** P.\_\_\_\_\_ a fait l'objet de poursuites en réalisation de gage immobilier.

L'une, n° 930'224 intentée par J.\_\_\_\_\_ avait pour objet l'immeuble RF 1[...]<sup>7</sup> sis à la route de [...], à [...], propriété de G.\_\_\_\_\_SA, dont le poursuivi est l'administrateur. Le 10 décembre 2020, la créancière a requis la vente du gage.

L'autre, n° 10'153'069 intentée par l'Etat de Vaud, avait pour objet l'immeuble RF 2[...]<sup>1</sup> sis à la route de [...], à [...], propriété du poursuivi. Le 23 juin 2022, le créancier a requis la vente du gage. Une autre poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'148'411 a été introduite contre P.\_\_\_\_\_ par la banque O.\_\_\_\_\_AG, en qualité de créancière hypothécaire de premier rang, portant également sur l'immeuble RF 2[...]<sup>1</sup>. Le 11 octobre 2022, elle a requis la vente du gage. En outre, par délégation en vertu des art. 89 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 24 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office) a été amené à saisir la parcelle RF 2[...]<sup>1</sup> à plusieurs reprises. Des procès-verbaux de saisie ont été établis et notifiés, la première fois le 5 juillet 2022 ; dès le 20 octobre 2022, l'Office a réceptionné dix réquisitions de vente par délégation.

Les procès-verbaux d'estimation du gage nos 10'148'411 et 10'153'069 portant sur l'immeuble RF 2[...]<sup>1</sup> ont été communiqués aux parties le 10 février 2023. Ils retenaient une valeur vénale de l'immeuble de 3'200'000 fr. en se fondant sur un rapport d'expertise immobilière déposé le 31 mars 2022. A la suite d'une demande de nouvelle estimation du gage, une seconde expertise a été mise en œuvre, dont le rapport a

été déposé le 7 juillet 2023. Par prononcé du 21 juillet 2023, l'autorité inférieure de surveillance a fixé la valeur vénale de la parcelle à 5'200'000 fr. en se fondant sur le second rapport d'expertise. Par arrêt du 20 octobre 2023 (n° 30), la Cour des poursuites et faillites a rejeté le recours formé par P.\_\_\_\_\_ contre ce prononcé.

**2.** Le 5 décembre 2023, l'Office a déposé l'état des charges et les conditions de vente des deux immeubles. La vente aux enchères forcée était fixée au mardi 27 février 2024, à [...], à 9 heures pour la parcelle RF 2[...]1 et à 10 heures 30 pour la parcelle RF 1[...]7.

**2.1** Les chiffres 11 ss des conditions de vente de la parcelle RF 2[...]1 ont la teneur suivante :

« **B. Coûts et paiement**

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :

- a) le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
- b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
- c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
- d) le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.

12. L'adjudicataire devra payer ou prendre à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :

- a) les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 59 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al. 5, ORFI).
- b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui, n'étant pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;

c) le cas échéant le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI). Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente.

(...)

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'enchérisseur devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêt de 1'355'000 francs (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

(...)

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucune autre enchérisseur pouvant verser immédiatement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjugé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

Le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard 20 jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 90 jours. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100 000 francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA).

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

(...)

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.

16. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5 %. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

(...)

#### **D. Remarques importantes**

(...)

## 23. Dispositions spécifiques

(...)

### g) Acompte payé lors des enchères

En référence au chiffre 14 ci-dessus, il est précisé que l'acompte de Fr. 1'355'000.00 francs se décompose comme suit :

- Fr. 1'300'000.00 francs à valoir sur le prix d'adjudication conformément au chiffre 11 ;
- Fr. 55'000.00 francs à valoir sur les frais à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix de vente, selon chiffre 12 ainsi que l'éventuel intérêt à 5 % dû par l'adjudicataire depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement selon le chiffre 14. Ces frais/intérêts seront définitivement arrêtés après le transfert de propriété au Registre foncier. S'ils sont supérieurs à l'avance précitée, l'adjudicataire devra payer la différence en sus du prix d'adjudication. Dans le cas contraire, la différence lui sera restituée. »

**2.2** Les chiffres 11 ss des conditions de vente de la parcelle RF 1[...]7 ont une teneur similaire, à l'exception du montant de l'acompte, fixé à 302'000 fr., du chiffre 14, qui prévoit que « le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard 20 jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 60 jours » et du chiffre 23 g) qui prévoit que ledit acompte se décompose en 290'000 fr. et 12'000 francs.

## 3.

**3.1** Le 27 février 2024, dès 9 heures 01, s'est tenue la vente aux enchères de la parcelle RF 2[...]1. Le procès-verbal du déroulement de cette vente, établi le jour même à 10 heures 30, retient notamment ce qui suit :

« La lecture des états des charges et conditions de vente débute à 09h02.

(...)

Les conditions de vente étant remplies, l'immeuble est adjudgé pour le montant de

Fr. 3'700'000.00 (trois millions sept cent mille francs)

### Acquéreur :

1.PERSONNE MORALE

Raison sociale : W. \_\_\_\_\_ SA

(...)

L'acompte de CHF 1'355'000.00 a été crédité sur le compte de l'office le 21 février 2024.

Le solde du prix de vente, soit CHF 2'400'000.00, devra être versé sur le compte postal de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron d'ici le **27 mai 2024**. L'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente. Dans le même délai, une attestation de résidence devra être remise à l'office. »

**3.2** Le 27 février 2024, dès 10 heures 34, s'est tenue la vente aux enchères de la parcelle RF 1[...]7. Le procès-verbal du déroulement de cette vente, établi le jour même à 11 heures 20, retient notamment ce qui suit :

« La lecture des états des charges et conditions de vente débute à 10h34.

(...)

Les conditions de vente étant remplies, l'immeuble est adjudgé pour le montant de

Fr. 1'104'016.55 (un million cent quatre mille seize francs et cinquante-cinq centimes)

**Acquéreur :**

1.PERSONNE MORALE

Raison sociale : W.\_\_\_\_\_SA

(...)

L'acompte de CHF 302'000.00 a été crédité sur le compte de l'office le 21 février 2024.

Le solde du prix de vente, soit CHF 814'016.55, devra être versé sur le compte postal de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron d'ici le **27 mai 2024**. L'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente. Dans le même délai, une attestation de résidence devra être remise à l'office. »

**3.3** Conformément à l'art. 61 al. 2 ORFI, ces deux procès-verbaux ont été signés par l'Office et par l'adjudicataire W.\_\_\_\_\_SA, par son représentant H.\_\_\_\_\_.

**4.**

**4.1** Par plainte du 8 mars 2024, W.\_\_\_\_\_SA a contesté le procès-verbal d'enchères du 27 février 2024, relatif à la vente de l'immeuble RF 2[...]1, lui adjugeant cet immeuble. Elle a conclu à la réforme de ce procès-verbal en ce sens qu'elle devrait les intérêts à 5 % l'an sur le solde du prix de vente « *dès le jour où l'adjudication deviendra définitive et jusqu'au jour du paiement* ». Elle exposait que, sur le prix, elle avait payé un acompte de 1'355'000 fr. et qu'elle avait un délai au 27 mai 2024 pour payer le solde de 2'400'000 francs. Elle relevait que le procès-verbal mentionnait qu'un intérêt à 5 % l'an était dû sur le montant de 2'400'000 francs, mais ne précisait pas depuis quand il était dû ; elle supposait que c'était le cas depuis le jour des enchères, puisque l'Office s'était référé aux conditions de vente immobilières aux enchères qui précisaient expressément, en page 3, que des intérêts de 5 % étaient dus depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement. Elle soutenait que la perception d'un tel intérêt sur le solde du prix de vente était insoutenable car « *cela équivaut à rémunérer le débiteur pour toute la période durant laquelle il continuera à jouir de l'immeuble, que ce soit en y habitant ou en le louant* ». Elle précisait qu'il n'était pas exclu que le débiteur, P.\_\_\_\_\_, dépose une plainte LP contre l'adjudication, puis un recours contre la décision de l'autorité inférieure ; dans ce cas, il pourrait s'écouler plusieurs semaines, voire des mois, avant que la vente aux enchères ne devienne définitive ou, à l'inverse, soit annulée ; dans les deux cas, le débiteur profiterait durant toute la procédure gratuitement de l'immeuble d'habitation situé sur la parcelle et recevrait, de sa part, « *une rémunération supplémentaire équivalant à 5 % l'an sur 2'400'000 fr.,* » ce qui ferait 10'000 fr. par mois. Elle relevait qu'elle n'avait pas la qualité pour déposer une plainte LP contre les conditions de vente, et que seuls les créanciers, le débiteur et les tiers pouvant invoquer un intérêt juridiquement protégé avaient cette qualité ; elle en déduisait qu'elle ne pouvait pas agir plus tôt. Elle précisait que c'était certainement en raison d'une erreur de traduction que le modèle en français des conditions de vente, tel que mis à la disposition des offices de poursuites par l'Office fédéral de la justice, mentionnait que des intérêts au taux de 5 % l'an étaient dus dès le jour des enchères, et non dès l'adjudication devenue définitive ; elle en voulait pour preuve que la version italienne prévoyait

que de tels intérêts étaient dus « *dès l'adjudication définitive* », c'est-à-dire une fois le délai de plainte ou de recours échu, et que la version allemande prévoyait que le « *paiement est dû dès l'entrée en vigueur de l'adjudication* ».

**4.2** Par plainte du 8 mars 2024, W. \_\_\_\_\_ SA a contesté le procès-verbal d'enchères du 27 février 2024, relatif à la vente de l'immeuble RF 1[...]7, lui adjugeant cet immeuble. Elle exposait que sa plainte visait deux buts : premièrement, elle tendait à ce que l'adjudication de la parcelle en cause soit annulée, dans l'hypothèse où l'adjudication de la parcelle RF 2[...]1 serait annulée ensuite de l'admission d'une éventuelle plainte déposée par P. \_\_\_\_\_ contre cette adjudication ; elle invoquait que les deux parcelles qui lui avaient été adjugées appartenaient en réalité à la même personne, P. \_\_\_\_\_ étant l'ayant-droit économique de la société propriétaire de la parcelle RF 1[...]7, et qu'elles étaient « *imbriquées* » et notamment reliées par un souterrain ; elle renvoyait à cet égard à une expertise réalisée pour l'Office en 2017 ; elle en déduisait qu'il était « *impératif* » que les deux parcelles appartiennent à la même personne ; elle déclarait dès lors qu'elle renoncerait à la conclusion tendant à l'annulation de l'adjudication de la parcelle n° 1[...]7 si elle obtenait la garantie que l'adjudication de la parcelle n° 2[...]1 n'était pas contestée et était définitive ; elle faisait en outre valoir que P. \_\_\_\_\_ n'avait produit que « *la veille de la vente aux enchères* » les deux cédules hypothécaires de 340'000 fr. et 466'000 fr. figurant à l'état des charges et qu'en « *procédant de cette manière* », il avait « *faussé le déroulement des enchères* ». Deuxièmement, la plaignante exposait que, sur le prix d'adjudication de l'immeuble RF 1[...]7, de 1'104'016 fr. 55, elle avait payé un acompte de 302'000 francs et qu'elle devait payer le solde de 814'016 fr. 55 d'ici au 27 mai 2024 ; pour les mêmes motifs que ceux exposés dans l'autre plainte, elle déclarait que la plainte tendait à ce que l'intérêt de 5 % l'an dû sur le solde de 302'000 fr. le soit dès que l'adjudication deviendrait définitive, et non dès le jour des enchères ; en particulier, elle faisait valoir que P. \_\_\_\_\_, s'il formait une plainte contre l'adjudication et recourait, profiterait de l'immeuble d'habitation sis sur la parcelle RF 1[...]7 et obtiendrait, de sa part, « *une rémunération* ».

*supplémentaire équivalant à 5 % l'an sur CHF 800'000.- »*, ce qui ferait environ 3'500 fr. par mois . Elle a pris les conclusions suivantes :

« I.- W. \_\_\_\_\_ SA conclut à ce qu'il plaise [à l'autorité inférieure de surveillance] réformer, respectivement annuler, le procès-verbal d'enchères établi le 27 février 2024 par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, concernant la vente aux enchères publiques immobilière de la parcelle RF n° 1[...]7 du cadastre de la Commune de [...] (...) en ce sens que l'adjudication de la parcelle 1[...]7 à W. \_\_\_\_\_ SA est annulée, G. \_\_\_\_\_ SA devenant à nouveau propriétaire de la parcelle n° 1[...]7.

II.- W. \_\_\_\_\_ SA conclut à ce qu'il plaise [à l'autorité inférieure de surveillance] réformer le procès-verbal d'enchères établi le 27 février 2024 par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, concernant la vente aux enchères publiques immobilière de la parcelle RF n° 1[...]7 du cadastre de la Commune de [...] (...) en ce sens que l'acquéreur devra les intérêts à 5 % sur le solde du prix de vente dès le jour où l'adjudication deviendra définitive et jusqu'au jour du paiement. »

**4.3** Dans sa détermination du 12 mars 2024 sur les requêtes d'effet suspensif contenues dans ces plaintes, l'Office a conclu à leur rejet, en relevant que la détermination et la distribution de l'intérêt moratoire litigieux n'interviendraient pas tant que subsisteraient des plaintes contre les adjudications.

**4.4** Par décision du 15 mars 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillites, a refusé l'effet suspensif requis jusqu'à droit connu sur les plaintes (I), rejeté la demande d'inspection locale (II) et statué sans frais (III).

**4.5** Dans sa détermination du 11 avril 2024 sur les deux plaintes, l'Office a conclu à leur rejet.

**4.5.1** Au sujet de la plainte relative à la parcelle RF 2[...]1, il a fourni le chiffre 14 du formulaire ORFI « 13 F » (recte : 13 P 2020) de l'Office fédéral de la justice, dans sa teneur en français, en italien et en allemand. Il a exposé que le point déterminant n'était pas le passage mis

en évidence dans les plaintes - relatif au caractère définitif de l'adjudication comme point de départ du délai de paiement imparti par l'office - mais la dernière phrase du paragraphe qui avait la teneur suivante, dans ces langues :

- en français : « Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement ».
- en italien : « Se per il pagamento viena concessa una proroga, la somma prorogata porta l'interesse del 5 per cento ».
- en allemand : « Wird ein Zahlungstermin bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen ».

Il soulignait que, dans les versions italienne et allemande, aucun « *dies a quo* » n'était prévu, et que seule la version française mentionnait que l'intérêt était dû depuis le jour des enchères. Il invoquait la garantie constitutionnelle des langues officielles de la Confédération (art. 70 Cst. ; RS 101) et faisait valoir que la langue officielle du canton de Vaud était le français (cf. art. 3 Cst-VD ; BLV 101). Il en déduisait que la version française des conditions de vente avait été utilisée en l'occurrence pour ce motif et que, de plus, l'information no 21 relative à l'utilisation des formulaires pour les conditions de vente indiquait que l'utilisation de ce formulaire - donc le 13 P - était obligatoire dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020. Il procédait à une interprétation littérale, systématique et téléologique de la dernière phrase précitée, une interprétation historique n'étant à son sens pas possible dès lors que les archives des formulaires n'étaient pas accessibles. Enfin, il soulignait qu'un point nécessitait d'être éclairci par l'autorité de surveillance : selon la jurisprudence de la cour de céans, la plainte et le recours contre une adjudication immobilière avaient un effet suspensif automatique, du fait de l'art. 66 al. 1 ORFI ; la question se posait donc, puisque les adjudications étaient contestées par le débiteur P.\_\_\_\_\_ et le tiers propriétaire G.\_\_\_\_\_SA, de savoir « *si le cours des intérêts moratoires ainsi que le délai à disposition de l'acquéreur pour s'acquitter du solde du prix d'adjudication sont de facto suspendus jusqu'à droit connu sur les plaintes contre l'adjudication* » ; l'Office faisait valoir que, si tel devait être le cas, les intérêts moratoires courraient depuis le

jour des enchères jusqu'au jour du dépôt de la plainte contre l'adjudication, pour reprendre du jour de l'entrée en force de la décision sur la plainte ; quant au paiement du solde du prix de vente, l'Office devrait, conformément au chiffre 14 des conditions de vente, inviter expressément l'acquéreur à s'en acquitter dans les soixante jours pour la parcelle RF 1[...]7 et dans les nonante jours pour la parcelle RF 2[...]1.

**4.5.2** S'agissant de la plainte relative à la parcelle RF 1[...]7, l'Office s'est référé à ce qu'il avait développé au sujet de l'autre plainte en relation avec le point de départ de l'intérêt moratoire. S'agissant de la conclusion tendant à l'annulation de l'adjudication de la parcelle RF 1[...]7 dans l'hypothèse où l'adjudication de la parcelle RF 2[...]1 serait annulée ensuite d'une éventuelle plainte de P.\_\_\_\_\_ ou de G.\_\_\_\_\_SA, l'Office doutait de sa validité au motif qu'elle était conditionnée à un événement futur et hypothétique, d'une part, et que le plaignant devait avoir un intérêt à agir, soit être lésé ou exposé à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou au moins touché dans ses intérêts de fait, d'autre part ; l'Office ne voyait pas quel serait l'intérêt digne de protection de la plaignante.

**5.** Une audience s'est tenue le 24 avril 2024 devant le Président du tribunal, en présence de Me H.\_\_\_\_\_ pour la plaignante, du Préposé de l'Office et de son substitut, de P.\_\_\_\_\_ et de son conseil, de G.\_\_\_\_\_SA et de son conseil, d'un représentant de l'Administration cantonale des impôts pour l'Etat de Vaud, de J.\_\_\_\_\_ et de son conseil. P.\_\_\_\_\_ a produit un lot de pièces, l'Office une pièce et la plaignante trois pièces. Lors de cette audience, trois plaintes ont été traitées et les parties sont convenues que le procès-verbal de la cause FA24.010936 (plainte de P.\_\_\_\_\_ contre l'adjudication) valait également pour les deux autres plaintes traitées lors de la même audience, à savoir la plainte de G.\_\_\_\_\_SA contre l'adjudication (réf. FA24.010699) et celle de W.\_\_\_\_\_SA (soit ses deux plaintes, traitées conjointement) (réf. FA.24.010664), et que les pièces produites dans le dossier de ladite cause soient versées en copie dans les deux autres dossiers.

6. Par prononcé du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté les plaintes déposées le 8 mars 2024 par W.\_\_\_\_\_SA (I), sans frais ni dépens (II). Elle n'est pas entrée en matière sur le premier grief - relatif à l'annulation de l'adjudication de l'immeuble RF 1[...]7 en cas d'annulation de l'adjudication de l'immeuble RF 2[...]1 en raison du lien entre ces deux parcelles - au motif qu'il était conditionné à un événement futur et hypothétique et que la plaignante ne disposait donc pas d'un intérêt actuel à agir. S'agissant du second grief, elle a constaté qu'il existait une divergence entre les versions allemande et italienne, d'une part, et française, d'autre part, du chiffre 14 *in fine* du formulaire des conditions de vente ORFI « 13 F » (recte : 13 P 2020) fourni par le Service de haute surveillance en matière de poursuite et de faillite selon l'art. 2 al. 1 de l'Oform (Ordonnance sur les formulaires et registres à employer en matière de poursuite pour dettes et de faillite et sur la comptabilité ; RF 281.31), et qu'une interprétation téléologique - selon laquelle le but des intérêts moratoires serait de « compenser la perte du créancier qui voit s'écouler un long délai entre le moment de la vente et la distribution des deniers lui revenant » - plaidait pour la validité de la version française dudit formulaire, selon laquelle si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement. Enfin, cette autorité a considéré que l'art. 66 al. 1 ORFI n'avait « *aucun impact sur l'applicabilité de la phrase susmentionnée* », ce qui signifiait que « *l'effet suspensif automatique* » ne suspendait pas le cours des intérêts moratoires. En conclusion, elle a considéré que les conditions de vente annexées aux procès-verbaux des enchères ne devaient pas être modifiées.

7. Par acte du 12 juillet 2024, W.\_\_\_\_\_SA a recouru contre le prononcé précité, en prenant des conclusions tendant à sa réforme comme suit :

« **A.- Principalement :**

- I. a) Dans les vingt jours suivant l'entrée en force de l'adjudication de la parcelle RF 2[...]1 de [...], propriété de P.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites impartira à l'adjudicataire, W.\_\_\_\_\_SA, un bref délai pour

virer sur le compte de l'Office des poursuites le restant du prix d'adjudication, par CHF 2'400'000.-.

b) Si, à l'échéance du délai imparti, le solde du prix d'adjudication n'est pas viré sur le compte de l'Office des poursuites, un intérêt de 5 %, à la charge de l'adjudicataire, commencera à courir sur le solde encore dû par l'adjudicataire.

c) Le procès-verbal d'enchères du 27 février 2024 de l'Office des poursuites de Lavaux-Oron, adjugeant à W. \_\_\_\_\_ SA la parcelle RF n° 2[...]1 de [...], propriété de P. \_\_\_\_\_, est modifié dans le sens qui précède ; il en va de même des conditions de vente immobilières relatives à la parcelle n° 2[...]1.

II. a) Dans les vingt jours suivant l'entrée en force de l'adjudication de la parcelle RF 1[...]7 de [...], propriété de G. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites impartira à l'adjudicataire, W. \_\_\_\_\_ SA, un bref délai pour virer sur le compte de l'Office des poursuites le restant du prix d'adjudication, par CHF 814'016.55.

b) Si, à l'échéance du délai imparti, le solde du prix d'adjudication n'est pas viré sur le compte de l'Office des poursuites, un intérêt de 5 %, à la charge de l'adjudicataire, commencera à courir sur le solde encore dû par l'adjudicataire.

c) Le procès-verbal d'enchères du 27 février 2024 de l'Office des poursuites de Lavaux-Oron, adjugeant à W. \_\_\_\_\_ SA la parcelle RF n° 1[...]7 de [...], propriété de G. \_\_\_\_\_ SA, est modifié dans le sens qui précède ; il en va de même des conditions de vente immobilières relatives à la parcelle n° 1[...]7.

### **B.- Subsidiairement :**

III. La décision attaquée est annulée et le dossier renvoyé à l'Autorité inférieure de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. »

La recourante a produit des pièces nouvelles, à savoir des courriers échangés entre elle et l'Office au mois de mars 2024 au sujet du transfert de la propriété des immeubles au registre foncier (P 2 à 5).

**7.1** Par lettre du 31 juillet 2024, O.\_\_\_\_\_AG s'en est remise à justice sur le recours.

**7.2** Par acte du 2 août 2024, G.\_\_\_\_\_SA, par son conseil, a conclu au rejet du recours et s'est déterminée sur les faits et moyens invoqués. Elle a contesté en particulier ne faire qu'un avec P.\_\_\_\_\_.

**7.3** Par acte du 5 août 2024, P.\_\_\_\_\_, par son conseil, a conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours et s'est déterminé sur les faits et moyens invoqués. Il a contesté en particulier ne faire qu'un avec G.\_\_\_\_\_SA.

**7.4** Le 6 août 2024, l'Office s'est déterminé, concluant au rejet du recours et à la confirmation de la décision. Il s'est référé à sa détermination du 11 avril 2024, qu'il a produite ; en outre, il a contesté le point de vue de la recourante, selon lequel un terme de paiement pour s'acquitter du solde du prix de vente ne pouvait pas lui être imparti tant que l'adjudication n'était pas définitive, au motif que le but de l'invitation à payer n'était pas de déterminer la date de départ des intérêts dus.

**7.5** Le 26 août 2024, la recourante s'est déterminée sur les écritures des autres parties et intervenants.

### **En droit :**

**I. a)** Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification (art. 18 al. 1 LP et art. 28 al. 1 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, sous réserve de ce qui sera précisé plus bas (TF

5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1 et les références citées). Les pièces nouvelles produites avec le recours, notamment l'échange de courriers qui a eu lieu au mois de mars 2024 entre l'Office et la recourante au sujet du transfert de la propriété des immeubles au registre foncier, sont recevables.

**b)** Déposées dans le délai de dix jours imparti à cet effet, par l'Office ou des parties qui ont participé à la procédure qui s'est déroulée devant l'autorité inférieure de surveillance, les déterminations d'O. \_\_\_\_\_AG, de G. \_\_\_\_\_SA et de l'Office sont recevables (art. 31 LVLP).

**II.** **a)** Les conclusions prises par la recourante dans sa plainte, puis dans son recours à l'autorité supérieure de surveillance sont différentes, d'une part, et la décision attaquée également, d'autre part. Vu leur nature, il convient d'examiner ces questions d'entrée de cause.

**b)aa)** 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 (ATF 139 III 384 consid. 2.1 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 129 III 595 consid. 3 ; 120 III 42 consid. 3). 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 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 120 II 5 consid. 2a ; TF 5A\_554/2022 du 26 janvier 2023 consid. 5.1 ; 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 4.2.1 et les références). De pratique constante, la plainte n'est recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée ; aussi, l'art. 21 LP prévoit-il que, lorsqu'une plainte est reconnue fondée, l'autorité annule ou redresse l'acte qui en fait l'objet. La plainte ne peut ainsi, sous peine d'irrecevabilité, avoir seulement un effet déclaratif ou tendre uniquement à faire constater l'irrégularité du procédé de l'office (ATF 138 III 265 consid. 3.2 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 120 III 107 consid. 2 ; 99 III 58 consid. 2 ; TF 5A\_554/2022 précité consid. 5.1 ;

5A\_837/2018 du 17 mai 2019 consid. 3.1, publié *in* Pra 2019 (78) p. 785 ; 7B.245/2003 du 7 janvier 2004 consid. 1.1 in fine).

Selon l'art. 17 al. 2 LP, la plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure. Selon la jurisprudence, une écriture complémentaire après l'expiration du délai de plainte ne peut plus être prise en considération (ATF 126 III 30 consid. 1b ; TF 5A\_205/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.2). En vertu du droit fédéral, la plainte doit énoncer des moyens, sous peine d'irrecevabilité (ATF 29 I 507 p. 508/509 ; 30 I 199 p. 200 ; TF 5A\_205/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.2 et les références) ; aussi, un mémoire complémentaire tardif comportant de nouveaux moyens aboutirait *de facto* à éluder la nature péremptoire du délai de l'art. 17 al. 2 LP et, partant, n'est pas admissible (ATF 114 III 5 consid. 3, avec les citations ; TF 5A\_205/2012 précité consid. 2 ; cf. déjà : ATF 29 I 507 p. 509).

L'art. 18 al. 1 LP prévoit que toute décision de l'autorité inférieure peut être déférée à l'autorité supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de sa notification. Même si cette disposition ne le précise pas, la jurisprudence a reconnu que la légitimation pour recourir à l'autorité supérieure était subordonnée, pour les participants à la procédure de plainte, à l'existence d'un intérêt à saisir cette autorité. Tel est le cas si la décision de l'autorité inférieure est susceptible de léser les intérêts juridiquement protégés du recourant, dans le même sens que l'intérêt à la plainte ; cet intérêt doit donc être concret, actuel et réel, et non théorique ou hypothétique (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. I (Articles 1-88), Lausanne 1999, n. 32 et 33 *ad* art. 18 LP, pp. 262 s. ; ATF 105 III 36 consid. 1).

Selon l'art. 28 al. 3 LVLP, le recours indique les points sur lesquels une modification du prononcé est demandée et indique brièvement les moyens invoqués ; cette exigence d'un exposé et de conclusions ressortit au droit fédéral (art. 18 al. 1 LP), selon le Tribunal fédéral (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2 ; TB.61/2005 du 29 avril 2005 et la doctrine citée).

**bb)** La vente forcée d'immeubles peut avoir lieu après une poursuite par voie de saisie, après une poursuite en réalisation de gage, ensuite d'une faillite ou dans le cadre d'un concordat.

Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles ; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339 consid. 4a ; TF 5A\_388/2024 du 1<sup>er</sup> octobre 2024 consid. 6.2.1 ; TF 5A\_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.2). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI et par les formulaires obligatoires ORFI 13 P et 13 F (TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2).

Les conditions de vente ne sont pas notifiées selon l'art. 34 al. 1 LP - ni même publiées - mais déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP ; TF 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2). La date du dépôt des conditions de vente doit être communiquée (TF 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.2.1). Elles figurent dans la publication des enchères (art. 138 al. 2 ch. 2 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 LP), dont un exemplaire est communiqué, sous pli simple, aux intéressés (art. 139 LP ; TF 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_853/2014 précité consid. 6.1.1). Il n'existe aucune disposition de droit fédéral qui impose la lecture de ces conditions (TF 7B.130/2004 du 17 août 2004 consid. 3), de sorte que le directeur des enchères est libre de décider si les conditions doivent être lues en entier, en partie ou pas du tout. Il doit toutefois veiller et s'assurer que les conditions de vente sont connues de tous les intéressés et qu'il n'y a pas de confusion à cet égard. Il doit expliquer les conditions de vente particulières (TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; Häberlin/Winkler, *in* Kurzkomentar zur Verordnung des

Bundesgerichts über die Zwangswertungs von Grundstücken, 2<sup>e</sup> éd. 2023 (ci-après : Kurzkommentar-VZG), n° 5 *ad* art. 60 ORFI, p. 348-349).

Les conditions de vente peuvent être attaquées, par la voie de la plainte, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées d'après l'usage des lieux et ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux, soit parce qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (cf. art. 134 LP ; TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_853/2014 précité *loc. cit.*). Selon la jurisprudence, le délai de plainte court du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites (ATF 105 III 6 consid. 2 ; TF 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_853/2014 précité *loc. cit.* ; 5A\_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4.2 et les références citées). Le premier jour compté est ainsi le lendemain du jour du dépôt (art. 31 LP en relation avec l'art. 142 al. 1 CPC ; ATF 94 III 25 consid. 2 ; 5A\_464/2023 précité consid. 3.1.2 ; 5A\_853/2014 précité consid. 6.2.1 ; 5A\_30/2012 précité *loc. cit.*).

Sont légitimés à contester les conditions de vente ceux à qui un exemplaire de leur publication a été communiqué, conformément à l'art. 139 LP (TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 7B.103/2001 du 4 juillet 2001 consid. 2a ; Gilliéron, *op. cit.*, vol. II (Articles 89-158), Lausanne 2000, n. 20 *ad* art. 134 LP, p. 618 et les références citées). En revanche, un simple intéressé à participer aux enchères ne l'est pas (TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 21 *ad* art. 134 LP et les références). Quant à l'adjudicataire, il ne peut pas contester les conditions de vente s'il les a tacitement acceptées en participant à la vente ; selon le Tribunal fédéral, s'il n'est pas d'accord avec ces conditions, il lui est en effet loisible de ne pas enchérir (TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 22 *ad* art. 134 LP, p. 619). Les conditions générales de vente constituent pour l'adjudicataire la base de son engagement : s'il enchérit, c'est sur la base de ces conditions ; il ne peut pas refuser un paiement que les conditions de vente prévoiraient en plus du prix d'adjudication (ATF 123 III 406 consid. 3 ; 109 III 107 consid. 2 ; TF 5A\_388/2024 précité consid. 6.2.1 ; 5A\_651/2015 du 25 janvier 2016

consid. 4.1.1, publié *in* SJ 2016 I p. 241 ; 5A\_54/2008 du 30 avril 2008 consid. 3.1 ; 7B.136/2004 du 17 août 2004 consid. 4).

**c)aa)** En l'espèce, la recourante a déposé deux plaintes au sens de l'art. 17 LP visant les procès-verbaux des enchères relatifs aux immeubles RF 2[...]1 et respectivement 1[...]7 de la commune de [...]. Elle en conteste le passage suivant :

« Le solde du prix de vente, soit CHF 2'400'000.00 [resp. CHF 814'016.55], devra être versé sur le compte postal de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron d'ici le **27 mai 2024**. L'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente ».

Formellement, ces plaintes visent donc les procès-verbaux d'enchères, et non les conditions de vente.

Dans la mesure où, par le biais de ses plaintes, la recourante entendait (ou entendrait) contester les conditions des enchères au sens de l'art. 134 LP, il faudrait constater qu'elle n'est plus légitimée à le faire. En effet, au début des deux ventes aux enchères forcées, le directeur des enchères a lu les conditions des enchères, sans que la recourante ne proteste contre leur contenu, ni ne demande la suspension des enchères pour ce motif ; bien plus, elle a participé aux deux ventes, a surenchéri et s'est vu adjudger les deux immeubles. Conformément à ce qui a été exposé plus haut (cf. consid. II b)bb), et notamment à ce qui a été retenu par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 5A\_388/2024, l'adjudicataire ne peut pas contester les conditions des enchères. En tant qu'elles concluraient (implicitement) à la réforme de ces conditions d'enchères, ces plaintes sont donc irrecevables.

En revanche, la recourante est légitimée à faire valoir que l'application, à son cas concret, de ces conditions d'enchères n'est pas correcte. En ce sens, elle peut donc contester le point de départ du délai qui lui a été imparti pour payer le solde des prix d'adjudication. En effet, les deux procès-verbaux du 27 février 2024 mentionnent qu'un délai au 27 mai 2024 lui est imparti pour verser le solde des deux prix de vente, d'une part, et qu'un intérêt à 5 % l'an est dû jusqu'au paiement, d'autre part.

**bb)** Dans son acte de recours, la recourante a pris des conclusions différentes de celles contenues dans ses plaintes. En particulier, elle a conclu formellement, et non plus implicitement, sous chiffres I.c) et II.c) à la modification des conditions de vente. Comme on l'a vu au considérant précédent, de telles conclusions sont irrecevables.

Dans la mesure où, dans son recours, elle conclut, sous chiffres I.a) et II.a) à ce qu'un bref délai lui soit imparti dans les vingt jours suivant l'entrée en force des deux adjudications pour s'acquitter du solde des prix de vente, elle ne conteste pas les conditions des enchères, mais leur application à son cas concret. En ce sens, ces conclusions sont recevables. En outre, elles sont comprises dans celles contenues dans les plaintes.

La recourante conclut également, sous chiffres I.b) et II.b), à ce que l'autorité supérieure de surveillance dise que, si à l'échéance du délai imparti, le solde du prix d'adjudication n'est pas viré sur le compte de l'Office des poursuites, un intérêt de 5 %, à la charge de l'adjudicataire, commencera à courir sur le solde encore dû par l'adjudicataire ; dans cette mesure, elle excède les conclusions qu'elle a prises dans ses plaintes (dans lesquelles elle soutenait que l'intérêt à 5 % l'an devait courir dès le jour de la sommation) ; mais, surtout, elle met en cause le point de départ de l'intérêt de 5 % l'an, alors que celui-ci ne ressort pas des procès-verbaux d'enchères attaqués ; en effet, directement après avoir sommé l'adjudicataire de verser le solde des prix de vente dans un délai au 27 mai 2024, ces procès-verbaux indiquent qu'un tel intérêt sera perçu, mais ne précisent pas dès quelle date (soit celle de l'adjudication, ou celle de la sommation, ou encore celle de l'échéance du délai imparti). Même s'il ressort des déterminations de l'Office que celui-ci a l'intention de faire courir l'intérêt de 5 % l'an sur le solde des prix de vente à payer dès la date de l'adjudication, il n'a pas formalisé et concrétisé cette décision dans les procès-verbaux d'enchères. Dans ces conditions, à supposer qu'elle puisse relever non des conditions des enchères mais de leur concrétisation au cas particulier (ce qu'il n'est pas nécessaire d'examiner

ni de trancher à ce stade), une contestation est à cet égard prématurée. Les conclusions I.b) et II.b) sont ainsi également irrecevables.

**III. a)** La recourante soutient que c'est à tort qu'un délai lui a été imparti dans les procès-verbaux des enchères pour verser le solde des prix de vente, alors que les adjudications n'étaient pas entrées en force. Elle invoque l'arbitraire de la décision au sens des art. 9 Cst. et 11 Cst.-VD.

**b)aa)** L'art. 156 al. 1 LP, qui régit l'exécution de la réalisation, prévoit que la réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP, et que les conditions d'enchères doivent toutefois prescrire que la part du prix de réalisation afférente à la créance du poursuivant doit être payée en espèces, sauf convention contraire entre les intéressés. A ces dispositions s'ajoutent, dans la réalisation de gage immobilier, les art. 102 à 111 ORFI. En outre, l'art. 102 ORFI déclare applicables par analogie aux actes préparatoires et à la procédure de vente les dispositions des articles 13, 28 al. 2, 29 à 42, 43 al. 1, 44 à 53, 54 al. 2, 56 à 70 et 72, ainsi que les art. 74 à 78 ORFI.

**bb)** L'art. 136 LP, qui régit le mode de paiement, prévoit que le préposé aux poursuites le fixe dans les conditions des enchères (al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase) et qu'il peut accorder un terme de six mois au plus (al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase) ; le paiement peut être effectué au comptant jusqu'à 100'000 francs ; si le prix est plus élevé, le paiement du montant excédentaire doit être effectué par l'entremise d'un intermédiaire financier au sens de la loi du 10 octobre 1997 sur le blanchiment d'argent (al. 2). Cette disposition a été modifiée par une loi du 12 décembre 2014, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, dans le but de lutter contre le blanchiment d'argent et d'intégrer les adaptations résultant de l'entrée en vigueur, à la même date, de la loi fédérale sur la mise en œuvre des recommandations du Groupe d'action financière ; elle a impliqué l'interdiction partielle du paiement au comptant en espèces (pour la part du prix supérieure à 100'000 fr.), et donc entraîné l'abrogation de l'art. 136 aLP qui prévoyait notamment l'obligation de payer le prix d'adjudication au comptant (art. 136 al. 1 aLP : « Le prix d'adjudication est payé au comptant ou à terme ;

le terme ne peut excéder six mois » ; TF 5A\_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.3.1 ; Possa/Gasser/Stöckli, *in* Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I*, 3<sup>e</sup> éd. 2021 (ci-après : BSK-SchKG I), n. 1, 3, 5 et 8 *ad* art. 136 SchKG [LP], p. 1633 s. et les références citées). Il en est résulté, en 2020, une adaptation des formules ORFI 13 B (en allemand : « Steigerungsbedingungen für Grundstücke »), 13 E (en italien : « Condizioni d'incanto di fondi ») et 13 P (en français : « Conditions de vente immobilière aux enchères »).

Selon l'art. 45 al. 1 let. d ORFI, les conditions de vente indiqueront les montants payables en espèces qui seront imputés sur le prix de vente ainsi que ceux qui seront à la charge de l'adjudicataire en sus du prix (art. 46 et 49 ORFI) ; les conditions indiqueront si et, le cas échéant, jusqu'à concurrence de quelle somme le prix doit être payé comptant, s'il sera accordé un terme conformément à l'art. 136 LP et, dans ce cas, s'il peut être exigé des sûretés, et lesquelles, à fournir par l'adjudicataire lors de la vente ou dans un délai que fixeront les conditions ; dans le cas où c'est lors de la vente même que le paiement en espèces doit être effectué ou que les sûretés doivent être fournies, les conditions porteront que l'adjudication est subordonnée au paiement des espèces ou à la prestation des sûretés et que par conséquent tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication (art. 45 al. 1 let. e ORFI).

**cc)** Selon l'art. 137 LP, lorsqu'un terme a été accordé pour le paiement, l'immeuble est géré par l'office des poursuites, aux frais ainsi qu'aux risques et périls de l'adjudicataire, jusqu'à l'acquittement du prix d'adjudication. D'ici là, aucune inscription ne peut être faite au registre foncier sans l'autorisation de l'office ; celui-ci peut exiger des sûretés spéciales en garantie du prix d'adjudication. L'art. 66 ORFI prévoit que le préposé est tenu de requérir d'office l'inscription au registre foncier du transfert de propriété résultant de l'adjudication, aussitôt qu'il est constant que l'adjudication ne pourra plus faire l'objet d'une plainte ou que la plainte portée aura été définitivement écartée (al. 1). Dans la règle, cette

réquisition n'aura lieu qu'après que les frais du transfert de propriété et le prix d'adjudication auront été intégralement payés (Gilliéron, *op. cit.*, n. 17 *ad art.* 136 LP, p. 643).

Lorsqu'un terme a été accordé pour le paiement, au sens de l'art. 137 LP précité, la jurisprudence et la doctrine ont posé que les créanciers ont droit à un intérêt moratoire selon l'art. 104 CO sur le montant encore à payer, au taux de 5 % l'an (ATF 122 III 40 consid. 2, JdT 1998 II 51 ss ; Possa/Gasser/Stöckli, BSK-SchKG I, n. 27 *ad art.* 135 LP, p. 1627, et n. 10, 20 et 21 *ad art.* 137 LP, pp. 1642-1644, et les références citées ; cf. aussi Declercq, Introduction à la procédure de poursuite pour dette, 2023, n. 1255 p. 361), que cet intérêt est dû dès l'adjudication et que cela vaut même si l'inscription au registre foncier a été retardée par le dépôt d'une plainte LP (ATF 122 III 40 consid. 2 ; Possa/Gasser/Stöckli, *op. cit.*, n. 21 et 22 *ad art.* 137 LP, p. 1644 ; cf. Gilliéron, *op. cit.*, n. 19 *ad art.* 136 LP, p. 643, qui conteste que les créanciers hypothécaires soient privilégiés par rapport au poursuivant participant à la saisie du droit de propriété, mais qui ne remet pas en cause l'intérêt moratoire dû et son point de départ ; Declercq, *op. et loc. cit.* ; TF, *in* Revue suisse de jurisprudence, 1994, p. 331 ; TC GR *in* PKG 1992, p. 178 : au terme d'une analyse fouillée, cet arrêt cantonal arrive à la conclusion que la fixation d'un terme de paiement n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du prix ; BISchK 1994 pp. 192 ss). Cela correspond du reste au texte du chiffre 14 des formulaires ORFI 13 B et 13 F susmentionnés qui prévoit qu'un intérêt de 5 % l'an court sur la somme encore due (« gestundete Summe » ; « somma prorogata »), ou au formulaire 13 P qui prévoit que si un terme est accordé pour le paiement, un tel intérêt est dû (étant sous-entendu qu'il l'est sur le « solde à verser »).

L'art. 143 al. 1 LP, dont le titre marginal est « Conséquence de la demeure », dispose que, si le paiement n'est pas effectué dans le délai, l'adjudication est révoquée et l'office des poursuites ordonne immédiatement de nouvelles enchères ; l'art. 126 LP est applicable. Selon l'art. 143 al. 2 LP, le précédent adjudicataire et ses cautions sont tenus de la moins-value sur le prix des premières enchères ainsi que de tout autre

dommage, dont la perte d'intérêts qui est calculée au taux de 5 % ; l'art. 143 al. 1 LP suit donc la règle générale sur la demeure posée à l'art. 104 CO (Häusermann/Ingold-Berger, *in* BSK-SchKG I, n. 23 *ad* art. 143 SchKG, p. 1735 ; cf. sur l'intérêt de 5 % l'an dû sur l'entier du prix de vente : TF 5A\_252/2019 du 14 mai 2020 consid. 2.1.1 ; Häberlin/Winkler, *Kurzkommentar-VZG*, n° 3 *ad* art. 72 ORFI, p. 421-422 ; sur le non-paiement du prix dans le délai fixé : CPF 23 décembre 2021/40 consid. II).

**c)** En l'espèce, il ressort des conditions de vente immobilières aux enchères relatives aux deux immeubles litigieux que l'enchérisseur devait verser un acompte avant l'adjudication (de 1'355'000 fr. et respectivement 302'000 fr.), d'une part, et qu'après l'adjudication, le solde était « à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard 20 jours *après l'entrée en force de l'adjudication* » avec un délai de paiement de nonante, respectivement de soixante jours, d'autre part. Dans ces circonstances, les conditions des enchères prévoyaient que l'Office devait accorder un terme de paiement à l'adjudicataire, en application de l'art. 137 LP, mais que cette « invitation » ne pouvait pas être adressée avant qu'une plainte ou un recours auraient été définitivement rejetés. Autrement dit, par parallélisme avec l'art. 66 ORFI, qui prévoit que le préposé doit requérir le transfert de la propriété dès que l'adjudication ne peut plus faire l'objet d'une plainte ou que la plainte portée a été définitivement écartée, le terme de paiement ne pouvait pas être fixé, selon lesdites conditions de vente, avant que les éventuelles plaintes LP aient été définitivement écartées. Il s'ensuit que, de la même manière que la réquisition d'inscription du transfert immobilier ne peut pas avoir lieu avant qu'un délai de dix jours se soit écoulé dès l'adjudication (Häberlin/Winkler, *Kurzkommentar-VZG*, n° 3 *ad* art. 66 ORFI, p. 392 ; Possa/Gasser/Stöckli, BSK-SchKG I, n. 10 *ad* art. 137 LP, p. 1626), la fixation d'un terme de paiement à l'adjudicataire pour s'acquitter du solde du prix ne pouvait pas avoir lieu tant qu'il n'avait pas été statué définitivement sur les plaintes formées contre l'adjudication en l'occurrence par P.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_SA (étant précisé que la recourante W.\_\_\_\_\_SA, si elle a contesté l'adjudication de la parcelle RF 1[...]7 dans l'hypothèse où la plainte de P.\_\_\_\_\_ contre l'adjudication de

la parcelle RF 2[...]1 serait admise, n'a pas repris cette conclusion au stade du recours).

Au vu de ce qui précède, c'est de manière prématurée que l'Office a, le jour même de l'adjudication, fixé des délais à l'adjudicataire pour s'acquitter du solde des prix de vente. L'Office l'a du reste admis car, dans un courrier à la recourante du 21 mars 2024, celui-ci a précisé que, « *compte tenu des plaintes déposées contre les adjudications et nonobstant le refus de l'effet suspensif, notre Office ne pourra procéder au transfert de propriété tant que toutes les plaintes contre les adjudications n'auront pas été vidées. Par conséquent, notre invitation expresse à payer le solde du prix de vente vous parviendra au plus tard 20 jours après l'entrée en force de l'adjudication* ». Ce faisant, on ne saurait considérer que l'Office a reconsidéré sa décision au sens de l'art. 17 al. 4 LP ; il ne l'a du reste pas soutenu dans sa réponse à l'autorité inférieure de surveillance, qui aurait dans ce cas dû examiner cette question (cf. Commetta/Möckli, *in* BSK-SchKG I, n. 60 *ss ad art.* 17 LP, p. 182 *ss* ; Erard, *in* Dallève/Foëx/Jeandin (éd.), *Commentaire romand, Poursuite et faillite*, 2005, n. 66 *ad art.* 17 LP, p. 52) ; il ne l'a pas non plus soutenu devant la cour de céans.

Dans ces conditions, la plainte doit être admise sur ce point, et les passages des procès-verbaux des enchères impartissant à la recourante un délai de paiement au 27 mai 2024 pour s'acquitter du solde des prix de vente, avec la précision qu'un intérêt de 5 % est dû, doivent être supprimés (cf. *supra* ch. 2.1 et 2.2 de l'état de fait et consid. II. c)aa)). Conformément aux chiffres 14 des conditions de vente concernant respectivement les deux immeubles en cause, l'Office accordera à la recourante un délai de paiement dès que l'adjudication sera entrée en force, plus précisément un délai de paiement de nonante, respectivement soixante jours fixé au plus tard vingt jours après l'entrée en force de l'adjudication.

**IV.** Pour le surplus, comme déjà dit, la recourante ne peut pas être admise à contester les conditions de vente, et les procès-verbaux

d'enchères ne contiennent pas d'autres passages attaqués par la recourante qui concrétisent à son cas particulier ces conditions de vente. Le recours sera donc admis partiellement, dans la mesure de sa recevabilité, et les plaintes admises en ce sens que les procès-verbaux d'enchères sont modifiés comme indiqués ci-dessus.

**V. a)** L'art. 22 al. 1 LP prévoit la nullité des mesures contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes ne participant pas à la procédure. Il enjoint aux autorités de surveillance de constater cette nullité indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire en tout temps, même en dehors du délai de plainte (ATF 128 III 104 consid. 2 ; TF 5A\_1062/2019 du 16 avril 2020 consid. 7.2).

Les dispositions dont la violation sont susceptible de fonder un cas de nullité sont essentiellement les règles impératives du droit des poursuites que doivent respecter les organes d'exécution forcée (ATF 128 I 206 consid. 5.2.5). Elles peuvent aussi relever d'autres lois fédérales. Outre qu'il doit s'agir d'une règle impérative, il faut que la disposition en cause ait été édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure (ATF 121 III 24 consid. 2b ; 115 III 24 consid. 1 ; 109 III 102 consid. 1). En revanche, la violation de normes qui ont été établies dans le seul intérêt des parties ne peut être invoquée (TF 5A\_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.1 ; 5A\_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 7.2.1). Eu égard à cette notion, toute erreur, même grave, par exemple dans la préparation de la vente aux enchères qui pourrait justifier à elle seule d'annuler l'adjudication ne rend pas celle-ci nulle pour autant (ATF 128 III 339 consid. 5a ; TF 5A\_529/2019 précité).

**b)** En l'espèce, la recourante n'a pas invoqué dans sa plainte, ni du reste dans son acte de recours, la nullité des conditions de vente au sens de l'art. 22 LP, en particulier de leur chiffre 14, ni n'a développé de moyen juridique à l'appui de leur invalidité, hormis celui déduit de l'arbitraire. A fortiori ne se prévaut-elle pas à cet égard de la violation de dispositions impératives du droit des poursuites ou relevant d'une autre loi

fédérale, édictées dans l'intérêt public, et on ne voit au demeurant pas que de telles dispositions pourraient exister, en lien avec la perception d'un intérêt de 5 % l'an sur le solde du prix de vente et plus précisément sur le point de départ de celui-ci. Au demeurant, comme déjà dit, les procès-verbaux des enchères contestés ne contiennent aucune concrétisation des conditions de vente sur ce point précis. Et si tel était le cas, il faudrait constater que les normes appliquées dans le présent arrêt (soit notamment les art. 134, 136 et 137 LP), et la jurisprudence du Tribunal fédéral y relative (soit notamment celle lui déniant le droit de contester les conditions de vente), n'ont pas été édictées dans l'intérêt public.

Il n'y a donc pas de motif de nullité des conditions de vente au sens de l'art. 22 al. 1 LP.

**VI.** En conclusion, le recours est admis partiellement et le prononcé réformé, les plaintes étant admises dans la mesure et le sens définis au considérant IV *supra*.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP).

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 partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé comme il suit :
  - I. La plainte contre le procès-verbal d'enchères établi le 27 février 2024 par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, concernant la vente aux enchères publiques

immobilière de la parcelle RF 2[...]1 de la Commune de [...], est admise partiellement dans la mesure elle est recevable, en ce sens que le passage suivant est supprimé :

« Le solde du prix de vente, soit CHF 2'400'000.00, devra être versé sur le compte postal de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron d'ici le **27 mai 2024**. L'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente. »

Un nouveau délai sera imparti conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication sera entrée en force.

II. La plainte contre le procès-verbal d'enchères établi le 27 février 2024 par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, concernant la vente aux enchères publiques immobilière de la parcelle RF 1[...]7 de la Commune de [...], est admise partiellement dans la mesure elle est recevable, en ce sens que le passage suivant est supprimé :

« Le solde du prix de vente, soit CHF 814'016.55 devra être versé sur le compte postal de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron d'ici le **27 mai 2024**. L'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente. »

Un nouveau délai sera imparti conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication sera entrée en force.

III. La décision est rendue sans frais ni dépens

**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 H. \_\_\_\_\_ (pour W. \_\_\_\_\_ SA),
- M. le Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Me Raphaël Guisan, avocat (pour P. \_\_\_\_\_)
- Administration cantonale des impôts (pour l'Etat de Vaud),
- O. \_\_\_\_\_ AG,
- Me Alain Dubuis, avocat (pour J. \_\_\_\_\_),
- Me Maxime Crisinel (pour G. \_\_\_\_\_ SA),
- Commune [...],
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA),
- Office d'impôt des personnes morales (pour l'Etat de Vaud),
- Me Ismael Fetahi, avocat (pour [...]),
- M. le Préposé de l'Office des poursuites du district de Sierre.

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 Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :