

## 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. 29 al. 2 Cst., 797 CC, 230 CO, 18 al. 1, 41 al. 1 LP et 108 al. 1 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 **X. \_\_\_\_\_ 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 la plainte déposée 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.** G.\_\_\_\_\_ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 930'224 intentée par son ex-épouse L.\_\_\_\_\_. L'objet du gage est l'immeuble RF 1[...].7 sis à la route de [...], à [...], dont X.\_\_\_\_\_SA (ou X.\_\_\_\_\_AG) (sise à [...], au domicile précédent du poursuivi, qui en est l'administrateur unique) est propriétaire.

Le 10 décembre 2020, la créancière a requis la vente du gage.

Le 5 décembre 2023, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office) a déposé l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble concerné ; la vente aux enchères forcée était fixée au mardi 27 février 2024, à 10 heures 30, à [...].

**2.** G.\_\_\_\_\_ fait en outre l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'153'069 intentée par l'Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de La Riviera - Pays-d'Enhaut, Lavaux-Oron et Aigle. L'objet du gage est l'immeuble RF 2[...].1, sis à la route de [...], à [...], dont le poursuivi est propriétaire. Le 23 juin 2022, le créancier a requis la vente du gage.

Parallèlement, la banque E.\_\_\_\_\_AG, en qualité de créancière hypothécaire de premier rang, a également introduit contre G.\_\_\_\_\_ une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'148'411. 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 a été amené à saisir la parcelle RF 2[...].1 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.

Le 5 décembre 2023, l'Office a déposé l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble concerné ; la vente aux enchères forcée était fixée au mardi 27 février 2024, à 9 heures, à [...].

**3.** Par deux plaintes adressées le 15 décembre 2023 à l'autorité inférieure de surveillance, G.\_\_\_\_\_ a contesté les conditions de vente déposées le 5 décembre 2023 par l'Office dans le cadre de la réalisation des immeubles RF 1[...]7 et 2[...]1 de [...] ([...]). Ces plaintes ont été rejetées par prononcé rendu le 7 mai 2024, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance. Par arrêt du 5 décembre 2024 (n° 33), la cour de céans a confirmé le rejet des plaintes du 15 décembre 2023.

**4.**

**4.1** Auparavant, une visite des parcelles s'est déroulée le 26 janvier 2024. Lors de cette visite, l'Office a porté oralement à la connaissance des personnes présentes le contenu de trois lettres que Me Michel Dupuis, conseil de A.R.\_\_\_\_\_, propriétaire de l'immeuble RF 2[...]0 qui jouxte les parcelles mises en vente, lui avait adressées les 22 et 23 janvier 2024. La première de ces lettres, du 22 janvier 2024, concernait la parcelle 1[...]7 et sa teneur était la suivante :

« Ventes aux enchères publiques, le 27 février 2024, de la parcelle 1[...]7 de [...], située à la route de [...], à [...], appartenant à X.\_\_\_\_\_AG

Monsieur le Préposé,

C'est au nom de Mme A.R.\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle 2[...]0 de [...] qui jouxte la parcelle 1[...]7, que je vous écris.

Je tiens une procuration à votre disposition, si vous me la demandez.

C'est après avoir pris connaissance de l'avis que vous avez fait paraître dans 24 Heures du 17 janvier 2024 concernant la vente aux enchères citée sous rubrique que j'ai décidé de vous écrire.

Il me paraît en effet nécessaire, et même indispensable d'attirer votre attention et de vous inviter à attirer l'attention de toute personne intéressée à acquérir la parcelle 1[...]7, sur le fait que celle-ci ne bénéficie, au registre foncier, d'aucune servitude de vue grevant la parcelle 2[...]0 alors que la façade ouest de la maison d'habitation qui longe la limite est de la parcelle 2[...]0 comprend trois fenêtres ajourées.

Pour le surplus, je me réfère au Code rural et foncier vaudois, qui autorise Mme A.R. \_\_\_\_\_ à demander la suppression de ces trois fenêtres.

Dans le même sens, je constate que le rapport d'expert qui est publié sur le site de l'Etat de Vaud omet de mentionner que les trois fenêtres situées en façade ouest du bâtiment située (sic) sur la parcelle n° 1[...]7 ne bénéficient au registre foncier d'aucune servitude autorisant leur maintien, alors qu'il s'agit d'une moins-value importante.

En vous remerciant de prendre note de ce qui précède, je vous prie de croire [etc.] ».

Les deux autres lettres, des 22 et 23 janvier 2024, concernaient la parcelle RF 2[...]1.

**4.2** Le 29 janvier 2024, G. \_\_\_\_\_ a écrit à l'Office pour se plaindre du déroulement de la visite et a requis « *sans délai la suspension des procédés de vente* ».

**4.3** Par décision du 31 janvier 2024, considérant que la LP ne prévoyait pas de suspension des enchères dans un tel cas de figure et aucun sursis à la réalisation autre que celui prescrit à son art. 123 LP et qu'en outre, les immeubles étaient vendus sans garantie (cf. chiffre 18 des conditions de vente), l'Office a rejeté la requête du débiteur tendant à la suspension des enchères et a confirmé que celles-ci étaient maintenues pour le 27 février 2024. Toutefois, pour garantir son droit d'être entendu, l'Office a invité le débiteur à se déterminer sur les trois lettres en cause et l'a informé que ces déterminations seraient portées à la connaissance des intéressés avant la séance d'enchères.

**4.4** Le 5 février 2024, G. \_\_\_\_\_ a déposé une plainte LP contre la décision précitée de l'Office. Par prononcé du 17 mai 2024, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte. Par arrêt du 19 décembre

2024 (n° 34), la cour de céans a déclaré irrecevable le recours déposé le 31 mai 2024 par le plaignant contre ce prononcé.

**5.** La vente aux enchères des deux parcelles en cause s'est tenue à la date fixée du 27 février 2024.

Lors de la première vente, dès 9 heures, l'immeuble RF 2[...]1 a été adjugé à [...], pour le prix de 3'700'000 fr. dont l'adjudicataire avait versé un acompte de 1'355'000 fr. sur le compte de l'Office le 21 février 2024.

Dès 10 heures 30, l'Office a procédé à la vente aux enchères de la parcelle RF 1[...]7. Le procès-verbal du déroulement de cette vente retient notamment ce qui suit :

*« Afin que les intéressés puissent enchèrre (sic) en connaissance de cause, le Président (ndr : de la vente, soit le substitut du Préposé de l'Office) porte à la connaissance de l'assemblée le contenu d'une correspondance reçue d'un tiers par l'Office, à savoir :*

*Par lettre du 22 janvier 2024*

*Me Dupuis, au nom de A.R. \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle RF n° 2[...]0 de la Commune de [...], qui jouxte la parcelle RF n° 1[...]7, a informé l'office que cette dernière parcelle ne bénéficiait d'aucune servitude de vue et que le rapport d'expert publié sur le site internet de l'Etat de Vaud, omettait de mentionner que les trois fenêtres du bâtiment situé sur la parcelle RF n° 1[...]7 ne bénéficient au registre foncier d'aucune servitude autorisant leur maintien, ce qui constituait une moins-value importante.*

*Par lettre recommandée du 31 janvier 2024, conformément au principe constitutionnel du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.)*

*L'office a expressément invité le débiteur à se déterminer au plus urgent sur ces éléments par l'intermédiaire de son conseil M. Greub Julien, agent d'affaires breveté.*

*Lecture des déterminations du propriétaire réalisé (sic), reçue (sic) ce jour à 08h42, lesquels (sic) font parties (sic) du présent procès-verbal d'enchères (annexe no 1). »*

Lesdites déterminations de G. \_\_\_\_\_ - débiteur, propriétaire de la parcelle RF 2[...]0 et représentant de la propriétaire de la parcelle 1[...]7 - annexées au procès-verbal contenaient le passage suivant relatif au « droit de vue » :

*« Droit de vue :*

*D'après la convention du 23 mai 2015 signée entre Madame A.R. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ tous les droits de vue peuvent être inscrits au registre foncier. Il n'y a*

*qu'une fenêtre qui doit être modifiée. Il s'agit de la fenêtre de la cuisine de la parcelle 1[...]7, l'ouverture pourra donc laisser passer la lumière, mais ne pourra pas permettre de voir à l'extérieur. »*

Il ressort en outre de ce procès-verbal d'enchères que, le dernier enchérisseur « [...] Sàrl » ne remplissant pas les conditions de vente, l'offre précédente, soit celle de Z. \_\_\_\_\_ SA de 1'104'016 fr. 55, a été criée trois fois et l'immeuble adjugé à cette société à ce prix, les conditions de vente étant remplies. L'adjudicataire avait versé un acompte de 302'000 fr. sur le compte de l'Office le 21 février 2024. Un délai au 27 mai 2024 lui a été imparti pour verser le solde des prix de vente.

## **6.**

**6.1** Par acte du 8 mars 2024, X. \_\_\_\_\_ SA a déposé une plainte LP tendant à l'octroi de l'effet suspensif (I) à l'annulation de l'adjudication de l'immeuble RF 1[...]7 (II), avec suite de frais judiciaires et dépens (III).

Au sujet des « *agissements de A.R. \_\_\_\_\_ avant les ventes aux enchères* », la plaignante alléguait notamment ce qui suit : le contenu du courrier du 22 janvier 2024 était erroné du fait que, par convention signée le 23 mai 2015 et ratifiée par le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, A.R. \_\_\_\_\_ avait accordé à G. \_\_\_\_\_ une servitude de jour au sens de l'art. 17 du Code rural et foncier « *pour la fenêtre située dans la façade ouest du bâtiment sis sur la parcelle no 1[...]7 au niveau du rez-de-chaussée* » (all. 13), et une servitude de vue droit/oblique au sens des art. 13 à 15 de ce Code « *pour la fenêtre située dans la façade ouest, au niveau du 1er étage, de la parcelle no 1[...]7* » (all. 14) ; elle en déduisait que G. \_\_\_\_\_ « *était en droit de faire inscrire les servitudes prévues au registre foncier* » (all. 15) ; le but de A.R. \_\_\_\_\_, « *ou de la personne qui lui aurait demandé d'agir* », était de décourager les personnes intéressées en leur faisant penser que le bien avait une valeur inférieure à celle retenue dans l'expertise (all. 16) ; « *suite à cet agissement* », sur la soixantaine de personnes présentes lors de la visite, seules vingt-deux l'étaient pour la vente de la parcelle RF 2[...]1 et « *il n'en restait plus que 10 pour la vente de l'immeuble RF 1[...]7* » (all. 17) ; [...] [...], présent lors

de la visite, avait indiqué à G. \_\_\_\_\_ que, suite à la lecture des courriers de Me Dupuis, il n'était « *plus intéressé par l'acquisition d'aucun bien présenté* » (all. 18) ; à l'appui de la plainte de G. \_\_\_\_\_ contre le refus de l'Office de reporter les ventes aux enchères, « *plusieurs courriers ont été produits, lesquels contredisent les propos tenus dans les courriers produits par Me Michel Dupuis* » (all. 22).

La plaignante alléguait également que la dette grevant l'immeuble RF 1[...]7 était couverte par la vente de l'immeuble RF 2[...]1 : l'Office, en janvier 2024, avait envoyé un courriel disant que la vente de l'immeuble 1[...]7 pouvait être annulée si un montant de 241'000 fr. était versé et celle de l'immeuble 2[...]1 annulée si un montant de 3'232'000 fr. était versé (all. 23) ; l'immeuble RF 2[...]1 ayant été vendu pour le prix de 3'700'000 fr., la vente de l'immeuble 1[...]7 « *ne se justifiait pas dans la mesure où l'excédent de la vente du premier bien couvrait la créance de l'ex-épouse de M. G. \_\_\_\_\_* » (all. 25).

La plaignante alléguait en outre que la vente aux enchères avait été « *mise à mal* » par la lecture, le jour de cette vente, des courriers de Me Dupuis « *invoquant des prétendues baisses de valeur des biens* » : les immeubles RF 2[...]1 et 1[...]7 avaient été vendus à Z. \_\_\_\_\_ SA, dont l'administrateur était le fils de A.R. \_\_\_\_\_, pour 3'700'000 fr. et 1'104'016 fr. 55 ; « *ainsi, tous les courriers adressés par Me Dupuis pour le compte de Mme A.R. \_\_\_\_\_* » avaient pour objectif - réussi - de permettre à Me B.R. \_\_\_\_\_ « *par l'intermédiaire de sa société, d'acquérir les biens à un prix inférieur à leur valeur* ».

Comme moyens de fond, la plaignante invoquait « *les irrégularités commises lors de la réalisation (cf. TF 5A\_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4)* » qui justifiaient selon elle l'annulation de l'adjudication litigieuse : en premier lieu, elle soutenait que l'Office aurait dû renoncer à vendre le bien RF 1[...]7 à la suite de la vente du bien RF 2[...]1 ; en second lieu, elle reprochait à l'Office d'avoir induit les acheteurs en erreur durant la vente et soutenait en particulier qu'il incombait à l'Office de vérifier la véracité du contenu des courriers lus - en soulevant toutefois

sur ce point des moyens concernant la vente aux enchères de l'immeuble RF 2[...]1.

**6.2** Par décision du 14 mars 2024, le Président du tribunal a rejeté la requête d'effet suspensif.

**6.3** Le 28 mars 2024, l'Administration cantonale des impôts, agissant pour l'Etat de Vaud, créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée (inscrit sous n° 3 de l'état des charges de l'immeuble en cause), a conclu au rejet de la plainte. En préambule, elle a fait valoir que G.\_\_\_\_\_, administrateur de la plaignante, une fois de plus, multipliait les procédures dilatoires pour empêcher la vente aux enchères de l'immeuble, qu'il avait ainsi déposé douze plaintes LP auprès de l'autorité inférieure de surveillance du district de Sierre, dont quatre avaient été retirées et huit rejetées, ainsi que neuf plaintes devant l'autorité inférieure de surveillance de l'arrondissement de l'Est vaudois, dont quatre avaient été retirées et cinq rejetées ou écartées. Elle s'est prononcée comme il suit sur les griefs soulevés dans la plainte :

- *ad* premier grief : il ne résistait pas à l'examen pour les motifs suivants : avant de pouvoir définir le montant revenant à G.\_\_\_\_\_, et non à la plaignante, dans le cadre de la vente de la parcelle RF 2[...]1, l'Office devrait établir un tableau de distribution du produit de la réalisation revenant aux créanciers hypothécaires de rangs préférables à celui des créanciers saisissants, un état de collocation fixant le rang de ces derniers et un tableau de distribution du reliquat du produit de la vente leur revenant ; ainsi, au jour de la vente et même au jour des présentes déterminations, l'Office n'était pas en mesure de connaître précisément le montant revenant à G.\_\_\_\_\_ ; de plus, un délai de paiement étant fixé au 27 mai 2024 à l'acquéreur du bien RF 2[...]1 pour verser le solde du prix de vente, l'Office n'était pas en possession des fonds nécessaires pour payer immédiatement les créanciers gagistes du bien RF 1[...]7 ; cela était d'autant plus vrai que G.\_\_\_\_\_ avait déposé une plainte LP visant à annuler la vente du bien RF 2[...]1, laquelle était pendante (réf. FA24.010936) ; si cette plainte devait être admise, il n'y aurait plus rien pour désintéresser les créanciers de chaque immeuble et l'Office devrait

organiser de nouvelles enchères ; l'annulation de la vente aux enchères de l'immeuble RF 1[...]7 pour de tels motifs aurait de toute façon été contestée par l'Etat de Vaud et certainement par les autres créanciers ;

- *ad* second grief : les potentiels acquéreurs avaient à disposition un rapport d'expertise mis en ligne ; l'estimation devait déterminer le produit prévisible de la vente, mais sans devoir être « *la plus élevée possible* », elle ne préjugait pas du prix qui serait effectivement obtenu et ne jouait qu'un rôle secondaire en tant qu'elle donnait un ordre d'idée ; les courriers lus n'apportaient que des informations supplémentaires et ne modifiaient pas les conditions de vente ; le bien avait été vendu à un montant très proche de celui de l'estimation de l'expert (1'175'000 fr.), ce qui démontrait que ladite lecture n'avait eu aucun effet ; Z. \_\_\_\_\_ SA n'avait pas surenchéri à la dernière offre, ce qui démontrait qu'elle n'avait pas l'intention d'acquérir absolument le bien de la plaignante ; c'était à raison que l'Office avait procédé à la lecture du courrier de Me Dupuis relatif à l'immeuble RF 1[...]7 et de la détermination ; s'il ne l'avait pas fait, une plainte LP aurait de toute manière été déposée.

**6.4** Par acte du 10 avril 2024 (complété le 12 avril 2024 par la production de la pièce 52 complète, à savoir l'extrait du registre des poursuites concernant L. \_\_\_\_\_, attestant d'un montant total de poursuites de 2'614'382 fr. 45), Z. \_\_\_\_\_ SA a déclaré que, dans la mesure où elle était l'adjudicataire de la parcelle RF [...]7 et où elle était mise en cause dans la plainte, elle avait qualité pour se déterminer sur celle-ci. Elle s'en est remise à justice sur les conclusions de cet acte, tout en faisant valoir que si la plainte de G. \_\_\_\_\_ contre l'adjudication de la parcelle RF 2[...]1 devait être admise, « *il devrait en aller de même de la plainte de X. \_\_\_\_\_ SA [contre] l'adjudication de la parcelle no 1[...]7* », les deux parcelles étant « *étroitement et inextricablement liées* ».

S'agissant des faits allégués par la plaignante, l'adjudicataire a notamment relevé que ni A.R. \_\_\_\_\_ ni elle-même n'avaient qualité pour contester les expertises réalisées ou les conditions de vente arrêtées, étant seulement voisine, respectivement potentielle acquéreuse envisageant de participer aux enchères ; s'agissant de la convention du 23

mai 2015 liant A.R. \_\_\_\_\_ à G. \_\_\_\_\_ - en qualité de propriétaire de la parcelle RF 2[...]0 avant son partage entraînant la création de la nouvelle parcelle RF 1[...]7 qu'il a vendue à sa société -, l'adjudicataire relevait que cet accord autorisait G. \_\_\_\_\_ à maintenir deux fenêtres sur la façade ouest du bâtiment implanté sur la parcelle RF 1[...]7 dont une seule bénéficiait d'un droit de vue car l'autre devait être rendue opaque ; or, non seulement la plaignante n'avait pas rendu la seconde fenêtre opaque, mais en avait créé une troisième qui ne bénéficiait d'aucune servitude de vue ou de jour ; l'adjudicataire se référait à une lettre adressée le 20 décembre 2022 par Me Dupuis, conseil de A.R. \_\_\_\_\_ au conseil d'alors de G. \_\_\_\_\_ (pièce 51), dont la teneur était la suivante :

« A.R. \_\_\_\_\_ c/G. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ AG

*Cher Confrère,*

*Avant toute chose, je vous saurais gré d'accuser réception et de me dire si vous êtes toujours le conseil de M. G. \_\_\_\_\_ et/ou de la société X. \_\_\_\_\_ AG, dont M.G. \_\_\_\_\_ [est] l'ayant droit économique et l'administrateur avec signature individuelle.*

*Comme vous le savez, la société X. \_\_\_\_\_ AG, en sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 1[...]7 de [...], située à la route de [...] [...] (sic), à [...], est tenue de rendre opaque la fenêtre inférieure inscrite dans la façade ouest du bâtiment érigé sur la parcelle n° 1[...]7, qui donne sur la parcelle n° 2[...]1, propriété de Mme A.R. \_\_\_\_\_.*

*Elle n'est en effet au bénéfice d'aucune servitude de vue.*

*L'obligation, pour M. G. \_\_\_\_\_, de rendre opaque la fenêtre inférieure, sans possibilité de l'ouvrir, ou de murer dite fenêtre, est d'ailleurs constatée dans une transaction, valant jugement, du 23 mai 2015.*

*Par courrier du 16 mai 2022, j'ai mis la société X. \_\_\_\_\_ AG en demeure de se conformer à la transaction judiciaire et de poser un verre opaque sur la fenêtre située au niveau inférieur.*

*Une copie de ce courrier est jointe en annexe.*

*Par courrier du 16 juin 2022, vous m'avez du reste précisé ce qui suit :*

*« Quant à la vitre opaque, M. G. \_\_\_\_\_ m'a précisé qu'il était en train de faire le nécessaire. »*

*Or, à ce jour, non seulement M. G. \_\_\_\_\_ n'a pas fait poser un verre opaque sur la fenêtre inférieure, mais il a en outre créé une troisième fenêtre sur la façade ouest du bâtiment situé sur la parcelle n° 1[...]7, en violation total du Code rural et, aussi, de la LATC et du règlement sur les constructions de la commune de [...].*

*M. [...] a de surcroît effectué des travaux sans autorisation au sud de la maison occupant la parcelle n° 1[...]7, en murant une porte et en créant un local équipé précisément de la « troisième fenêtre » créée il y a quelques jours et dont une photographie est jointe en annexe.*

*Le comportement de votre cliente est inadmissible. Cette remarque s'adresse plus précisément à son administrateur, M. G. \_\_\_\_\_.*

*Je me vois contraint, cette fois-ci, de mettre en demeure votre cliente, X. \_\_\_\_\_AG, non seulement de faire poser un verre opaque sur la fenêtre ne bénéficiant que d'une servitude de jour - il s'agit de la fenêtre située dans la façade ouest du bâtiment sis sur la parcelle n° 1[...]7, au niveau du rez-de-chaussée - mais aussi de murer la nouvelle et troisième fenêtre, inscrite dans cette même façade, au sud de celle-ci.*

*Si les travaux ne sont pas effectués d'ici au 15 janvier 2023, je procéderai par la voie judiciaire pour faire reconnaître les droits de ma cliente.*

*Parallèlement, je dénonce votre client auprès de la Municipalité de [...], afin que, détentrice de l'autorité de droit publique, elle mette votre cliente en demeure de remettre les lieux en l'état et, en particulier, de murer la fenêtre litigieuse.*

*Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire (etc.). »*

L'adjudicataire soutenait pour sa part que les trois courriers de Me Dupuis faisaient état de faits importants qui devaient être portés à la connaissance d'éventuels acquéreurs ; en particulier, s'agissant de la parcelle RF 1[...]7, il était important d'attirer l'attention de tout acquéreur sur le fait que G. \_\_\_\_\_ n'avait pas fait inscrire de servitude de vue au registre foncier et qu'un adjudicataire se serait retrouvé sans servitude du tout. Par ailleurs, la plaignante, comme G. \_\_\_\_\_ personnellement, avaient eu l'occasion de se déterminer sur ces courriers. A cet égard, toutefois, l'adjudicataire soulignait que la convention du 23 mai 2015 n'était d'aucun secours à la plaignante, dès lors que G. \_\_\_\_\_ n'avait pas respecté cette convention.

**6.5** Par acte du 11 avril 2024, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il s'est déterminé comme il suit sur les deux griefs soulevés dans la plainte :

- *ad* premier grief : chacun des deux immeubles réalisés faisait l'objet de procédures en réalisation de gage distinctes ; compte tenu du principe de la spécialité du gage l'Office ne pouvait pas renoncer à la réalisation du second immeuble, quel que soit le prix d'adjudication du premier ;

- *ad* second grief : se référant à l'art. 230 CO (Code des obligations ; RS 220) - selon lequel les enchères dont le résultat a été altéré par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs peuvent être attaquées, dans les dix jours, par tout intéressé, à la jurisprudence (TF 5A\_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1 ; TF 5A\_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1) et à la doctrine y relatives, selon lesquelles la liste des motifs de contestation figurant dans cette disposition n'est pas exhaustive, ainsi qu'à une jurisprudence cantonale (arrêt TC Zoug du 27 septembre 2023, *in* BISchK 2024, p. 44), l'Office soutenait qu'il avait l'obligation d'informer les éventuels acquéreurs des éléments contenus dans les lettres litigieuses car, dans le cas contraire, l'adjudication aurait pu être annulée ; au surplus, les déterminations du plaignant avaient été dûment portées à la connaissance de l'assemblée ; l'Office en déduisait qu'il avait agi conformément au droit et que s'il ne l'avait pas fait, il aurait violé son devoir d'information.

**6.6** Une audience s'est tenue le 24 avril 2024 devant le Président du tribunal, en présence de la plaignante et de son conseil, du Préposé de l'Office et de son substitut, de G.\_\_\_\_\_ et de son conseil, d'un représentant de l'Administration cantonale des impôts pour l'Etat de Vaud, de L.\_\_\_\_\_ et de son conseil et de Me B.R.\_\_\_\_\_ pour Z.\_\_\_\_\_SA. Les parties sont convenues que le procès-verbal de la cause en plainte de G.\_\_\_\_\_ (réf. FA24.010936) valait pour les trois plaintes traitées lors de cette audience, soit également la plainte de X.\_\_\_\_\_SA (réf. FA24.010699) et celle de Z.\_\_\_\_\_SA (réf. FA.24.010664), et que les pièces produites dans le dossier de ladite cause

soient versées en copie dans les dossiers des deux autres plaintes. Le témoignage de [...], entendu lors de cette audience, a été verbalisé.

**7.** Par prononcé du 1<sup>er</sup> juillet 2024, le Président du tribunal a rejeté la plainte déposée le 8 mars 2024 par X.\_\_\_\_\_SA (I) et a rendu sa décision sans frais ni dépens (II). Ce prononcé retient notamment ce qui suit (p. 5 ss) :

*« considérant que dans un premier grief, la plaignante soutient que l'Office aurait dû renoncer à vendre le bien RF 1[...]7 suite à la vente du bien RF 2[...]1,*

*que la plaignante allègue en substance que le prix de vente du bien RF 2[...]1 couvrirait entièrement la dette grevant le bien RF 1[...]7, et qu'en procédant à la vente du bien RF 1[...]7, l'Office lui a fait perdre un bien immobilier inutilement du fait que la créancière, L.\_\_\_\_\_, était d'ores et déjà désintéressée avec la vente du premier bien,*

*que selon l'art. 41 LP, lorsque la poursuite a pour objet une créance garantie par gage, elle se continue par la réalisation du gage, même contre les débiteurs sujets à la poursuite par voie de faillite,*

*que le créancier gagiste dispose donc d'un droit de préférence sur le bien donné en garantie et peut en demander la réalisation en vue de recouvrer sa créance,*

*qu'il s'agit du principe de la spécialité du gage,*

*que ce n'est qu'après la réalisation du gage en question, et en cas de découvert, que le créancier peut prétendre à être désintéressé sur le produit en réalisation des éventuels autres biens poursuivis,*

*qu'en l'espèce, l'immeuble RF 1[...]7 a été réalisé sur la base d'une poursuite en réalisation de gage immobilier introduite par la créancière gagiste L.\_\_\_\_\_, porteuse de la cédule de 250'000 fr. nominal grevant individuellement en 3<sup>ième</sup> rang ladite parcelle,*

*que le débiteur de cette poursuite est G.\_\_\_\_\_ tandis que le gage est propriété d'un tiers, à savoir la plaignante,*

*que s'agissant de l'immeuble RF 2[...]1, celui-ci a été réalisé sur la base de trois poursuites différentes, à savoir une poursuite en réalisation de gage immobilier intentée par l'Etat de Vaud relative à l'impôt foncier 2020 et bénéficiant d'une hypothèque légale privilégiée de droit public grevant individuellement la parcelle RF 2[...]1 (I), une poursuite en réalisation de gage*

*immobilier intentée par E. \_\_\_\_\_AG, porteuse de la cédule de 1'800'000 fr. nominal grevant individuellement en 1<sup>er</sup> rang la parcelle RF 2[...].1 (II), et diverses poursuites ordinaires bénéficiant de saisies exécutées par l'Office sur requêtes de l'Office des poursuites de Sierre conformément aux art. 89 LP et 24 ORFI et portant uniquement sur la parcelle RF 2[...].1 (III),*

*que les immeubles RF 2[...].1 et RF 1[...].7 ont été réalisés par le biais de procédures en réalisation de gage distinctes impliquant la réalisation des gages distincts, et qu'ainsi, en application du principe de spécialité du gage, l'Office ne pouvait renoncer à la réalisation de l'immeuble RF 1[...].7, quel que soit le prix d'adjudication de l'immeuble RF 2[...].1,*

*que pour ce premier motif, la plainte LP de X. \_\_\_\_\_SA doit être rejetée ;*

*considérant que dans un deuxième grief, la plaignante allègue que l'Office a induit en erreur les acheteurs durant la vente aux enchères, à savoir le 27 février 2024, en portant à connaissance des personnes présentes les courriers de Maître Dupuis et de la Municipalité de [...],*

*qu'elle soutient en substance que la lecture des courriers de Me Dupuis lors de la visite du 24 janvier 2024 a eu pour conséquence de réduire le nombre de personnes intéressées lors des enchères du 27 février 2024,*

*qu'elle allègue que l'Office aurait dû vérifier la véracité du contenu desdits courriers, en examinant notamment le résultat de la mise à l'enquête publique en relation avec les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage de port,*

*qu'en sus de l'indication du débiteur et du créancier à la requête duquel la réalisation est opérée, du lieu et de la date de la vente et de la désignation de l'immeuble et de ses accessoires, les conditions des enchères doivent contenir les éléments mentionnés aux art. 125 LP et art. 45 al. 1 ORFI,*

*que dans un arrêt de la Cour suprême de Zoug, il a été considéré qu'en privant des participants aux enchères de l'information qu'une société, dont les actions étaient vendues aux enchères, n'avait pas déposé de déclaration fiscale et dont l'administrateur avait déclaré qu'elle n'était plus active depuis un certain temps, l'Office ne s'était pas entièrement acquitté de son devoir d'information, et qu'il convenait dès lors d'annuler l'adjudication (BISchK 2024, p. 44)*

*qu'il incombe à l'Office de respecter le devoir d'information des participants aux enchères (ibidem),*

*qu'une plainte contre l'adjudication peut invoquer un vice concernant l'insuffisance ou l'inexactitude des indications figurant dans la publication des enchères (TF 5A\_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1),*

*qu'elle peut aussi concerner des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs altérant le résultat des enchères au sens de l'art. 230 CO (ibidem),*

*que les vices de la volonté peuvent également être invoqués (art. 23 ss CO), par exemple lorsque le responsable de la vente n'a pas rempli le devoir d'information imposé par les circonstances (TF 5A\_229/2017 consid. 3.1),*

*qu'une influence est contraire aux bonnes mœurs si elle constitue une distorsion importante, soit toute influence trompeuse ou contraire à la bonne foi de la concurrence lors des enchères ou en cas de faux renseignements donnés par le responsable sur des questions importantes (Arrêt TF 7B.38/2005 du 26 avril 2005 consid. 3.1.1),*

*qu'en l'espèce, lors de la séance de visite de l'immeuble du 26 janvier 2024, l'Office a lu les trois correspondances de Me Michel Dupuis, datées des 22 et 23 janvier 2024,*

*que l'Office a ensuite laissé au représentant de la plaignante la possibilité de s'exprimer sur le contenu desdites lettres,*

*qu'en outre, au cours de la visite, le représentant de la plaignante s'est exprimé individuellement à plusieurs reprises avec toute personne intéressée,*

*qu'ensuite, par courrier du 31 janvier 2024, l'Office a expressément invité la plaignante, par l'intermédiaire de G.\_\_\_\_\_, à se déterminer par l'intermédiaire de son conseil M. Greub Julien, aab, sur les éléments soulevés par les lettres de Me Dupuis,*

*que lors de la vente aux enchères tenue le 27 février 2024, l'Office a porté à la connaissance des personnes présentes le contenu des correspondances de Me Michel Dupuis des 22 et 23 janvier 2024 et de la lettre de la Municipalité de la Commune de [...] du 16 février 2024,*

*que l'Office a ensuite procédé à la lecture des déterminations de la plaignante et les a annexées au procès-verbal,*

*que l'autorité de céans retiendra qu'il incombait à l'Office de porter à la connaissance des intéressés le contenu des lettres lui ayant été transmises,*

*que l'Office a dûment communiqué le contenu des lettres, et a ensuite permis à la plaignante de se déterminer immédiatement après la lecture, puis, par écrit,*

*que l'Office a été clair quant à la provenance des lettres,*

*qu'il y a lieu de souligner que de nombreux jours se sont écoulés entre la visite de l'immeuble et la vente aux enchères, permettant à tout intéressé de se renseigner sur la véracité du contenu des lettres de Me Dupuis et sur la situation en lien avec les problématiques soulevées dans les lettres,*

*qu'il ne peut en aucun cas être retenu que l'Office a indirectement modifié les conditions de vente le jour de la vente aux enchères,*

*que bien au contraire, en procédant à la lecture desdites lettres et en facilitant ensuite la prise de parole de la plaignante, tant lors de la visite que lors de la vente aux enchères, l'Office a agi conformément à la jurisprudence zougnoise susmentionnée,*

*que de surcroît, il ne ressort ni de la loi ni de la jurisprudence que l'Office ait une obligation positive de vérification de l'information donnée lors de la visite ou lors de la vente aux enchères,*

*qu'en lisant les lettres et en permettant une prise de parole de la plaignante, de même qu'un dialogue entre le représentant de cette dernière et tout intéressé, l'Office n'a pas procédé à de manœuvres illicites ou contraires aux mœurs,*

*qu'au contraire, en agissant de la sorte, l'Office a correctement rempli son devoir d'information à l'égard des intéressés,*

*qu'un refus de lire les lettres de la part de l'Office aurait constitué une violation des devoirs lui incombant,*

*que pour ce deuxième motif, la plainte LP de X. \_\_\_\_\_ AG doit être rejetée,*

*que par surabondance, il y a lieu de souligner que la problématique ressortant des lettres de Me Dupuis et de la Municipalité de la Commune de [...], à savoir les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage de port, aurait dû être soulevée par la partie plaignante à l'expert lors de l'évaluation de la valeur de l'immeuble RF 2[...]1 sis sur la Commune de [...],*

*que se pose la question de la bonne foi de la plaignante, et en particulier de son administrateur et Président, G. \_\_\_\_\_, dans la mesure où ce dernier critique la communication, qu'il soutient comme étant tardive, de problématiques existantes en relation avec le bien en vente, alors qu'il n'avait pas révélé ces éléments aux experts lors de l'évaluation de la valeur de l'immeuble,*

*qu'il peut ainsi être considéré que la partie plaignante a elle-même créé une situation problématique et peu transparente avant de se plaindre dans la*

*présente procédure de la communication tardive des éléments qu'elle a elle-même omis de soulever plus tôt,*

*que partant, la plainte déposée le 8 mars 2024 par X. \_\_\_\_\_ SA doit être rejetée ; »*

**8.**           **8.1** Par acte du 12 juillet 2024, X. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre le prononcé du 1<sup>er</sup> juillet 2024. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à titre préalable, à l'octroi de l'effet suspensif, et au fond, en substance, principalement à la réforme du prononcé en ce sens que la plainte déposée le 8 mars 2024 est admise et l'adjudication de l'immeuble RF 1[...]7 lors de la vente aux enchères du 27 février 2024 annulée, subsidiairement à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle a produit neuf pièces sous bordereau, dont notamment, outre des pièces de procédure, une photographie de l'aération des WC de l'immeuble RF 1[...]7 et le rapport d'estimation de cet immeuble (P 4 et 4bis), des pièces concernant la parcelle RF 2[...]1 (P 5, 5bis, 6 et 7), un ordre de paiement en faveur de l'Office donné par G. \_\_\_\_\_ le 23 avril 2024, d'un montant de 233'048 fr. 60 « *correspondant au montant revendiqué par son ex-épouse L. \_\_\_\_\_* » (P 8) et la requête de règlement amiable des dettes déposée par ce dernier le 14 février 2024 (P 9).

**8.2** Par décision du 17 juillet 2024 prenant date le lendemain, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif.

Par requête du 22 juillet 2024, Z. \_\_\_\_\_ SA a sollicité du Président de la cour de céans qu'il reconsidère sa décision du 17 juillet 2024 et, subsidiairement, qu'il confirme à l'Office que celui-ci était autorisé à transférer sans attendre à l'adjudicataire la propriété des parcelles concernées. Par décision du 24 juillet 2024, le Président a refusé de reconsidérer sa décision et indiqué qu'il ne lui appartenait pour le surplus pas de donner des instructions à l'Office.

**8.3** Par avis du 31 juillet 2024, le greffe de la cour de céans a notifié le recours à l'Office et aux parties ou tiers intéressés et leur a donné un délai de dix jours pour se déterminer et, le cas échéant, alléguer des faits nouveaux et produire toutes pièces utiles.

**8.3.1** Par détermination du 7 août 2024, l'Administration cantonale des impôts (ci-après : l'Administration), pour l'Etat de Vaud, a conclu, avec suite de frais, au rejet du recours. Elle a relevé en premier lieu que la recourante ne démontrait pas à satisfaction que l'autorité de première instance n'aurait pas pris en considération plusieurs faits, notamment que toutes les démarches de Me B.R. \_\_\_\_\_ semblaient, selon la recourante, avoir pour unique objectif de s'assurer l'acquisition des deux parcelles à un prix inférieur aux estimations, ainsi que le témoignage de [...]; dix personnes étaient présentes à la séance de vente aux enchères et si le dernier enchérisseur avait rempli les conditions de vente, c'est à lui que le bien aurait été adjugé et non pas à Z. \_\_\_\_\_ SA, avant-dernier enchérisseur, ce qui démontrait que cette société n'avait pas l'intention d'acquérir absolument le bien de la recourante, mais était intéressée, comme la majorité des personnes présentes; au surplus, l'Administration a soutenu qu'il existait des doutes sérieux sur la force probante du seul et unique témoignage de [...], notamment parce qu'il en ressortait qu'il était hautement vraisemblable que le témoin avait eu des contacts avec l'administrateur de la recourante. Ensuite, l'Administration a derechef rejeté l'argument de la recourante selon lequel l'Office aurait dû renoncer à la vente de la parcelle RF 1[...]7 au motif que le solde revenant à G. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la vente de la parcelle RF 2[...]1 lui aurait permis de désintéresser l'intégralité des créanciers mentionnés à l'état des charges de la parcelle RF 1[...]7. Enfin, l'Administration a contesté l'argument de la recourante selon lequel l'Office n'aurait pas dû communiquer les lettres de Me Dupuis sans vérifier si les informations qu'elles contenaient étaient essentielles et véridiques; la recourante n'avait jamais demandé que ces courriers ne soient pas lus lors de la séance d'enchères, alors que l'Office avait expressément indiqué lors de l'audience du 30 janvier 2024 qu'il les lirait, mais avait au contraire

demandé à l'Office la possibilité de se déterminer par écrit et fournir des réponses circonstanciées sur les allégations contenues dans les lettres en cause ; alors que son administrateur disposait largement de temps pour adresser ces déterminations à l'Office avant la vente, il ne l'avait fait, comme à son habitude, qu'au dernier moment, soit le jour même de la vente aux enchères. L'Administration a ajouté que la recourante ne démontrait pas que les lettres en cause auraient découragé d'éventuels acquéreurs, lesquels disposaient d'ailleurs de deux expertises pour se forger une idée de l'immeuble à acquérir. Le désistement d'une seule personne alors que dix étaient présentes selon le procès-verbal de la vente ne saurait suffire à démontrer un quelconque vice. L'Administration a fait valoir que, contrairement à ce que soutenait la recourante, il n'existait pas d'erreur essentielle en raison de laquelle l'Office aurait dû annuler la vente aux enchères, mais que c'était bien l'acquéreur qui aurait pu se prévaloir d'une telle erreur ; la recourante ne pouvait pas « *inverser les rôles à son avantage* ».

**8.3.2** Par lettre du 8 août 2024, la créancière gagiste L.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours en se référant à la décision attaquée.

**8.3.3** Par lettre du 9 août 2024, E.\_\_\_\_\_AG a conclu à la confirmation du prononcé attaqué.

**8.3.4** Dans ses déterminations du 12 août 2024, l'Office a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé. Il a renvoyé, en les produisant à nouveau, aux déterminations qu'il avait déposées devant l'autorité précédente dans la présente cause le 11 avril 2024 et, au sujet du témoignage de [...], aux déterminations qu'il avait adressées à la cour de céans le 12 juillet 2024 dans le cadre de la procédure de plainte contre le refus de suspendre (FA24.004964-240725). S'agissant du reproche selon lequel il n'aurait pas constaté que Z.\_\_\_\_\_SA aurait été constituée dans le but d'acquérir les parcelles mises en vente, l'Office a déclaré ne pas en comprendre la pertinence. Cette société était dûment représentée lors des enchères, disposait de la personnalité juridique, et

donc de la capacité à acquérir les immeubles, et remplissait les conditions de vente. S'agissant du montant payé par G. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 9'430'224 à l'origine de la réalisation de la parcelle RF 1[...]7, reçu par l'Office le 24 avril 2024, ce règlement, faute de base légale, n'était pas de nature à annuler l'adjudication intervenue de deux mois auparavant. Enfin, s'agissant de l'argument selon lequel l'Office aurait agi de manière contradictoire lors des ventes aux enchères par rapport à son courriel du 23 février précédent au conseil de G. \_\_\_\_\_ qui indiquait que « *sur le principe, il ne sera vendu qu'autant d'immeuble (sic) que nécessaire pour couvrir les créances concernées* », force était de constater que la recourante avait mal interprété cette communication, « *dès l'instant où il n'a jamais été question d'annuler l'une ou l'autre des ventes, ce d'autant plus qu'il s'agissait de ventes d'immeubles remis en gage séparément* ».

**8.3.5** Par déterminations du 12 août 2024, Z. \_\_\_\_\_ SA, par son administrateur président B.R. \_\_\_\_\_, a déclaré s'en remettre à justice sur le recours de X. \_\_\_\_\_ SA tout en se déterminant longuement. Elle a fait valoir en premier lieu que le témoignage de [...] n'était pas convaincant : ce témoin avait admis que, lors de la visite, B.R. \_\_\_\_\_ ne lui avait pas dit de ne pas acheter les parcelles ; il avait déclaré avoir demandé une copie de la lettre qui avait été lue à B.R. \_\_\_\_\_, que celui-ci l'avait invité à prendre contact avec l'Office mais qu'il n'était pas allé consulter les lettres de Me Dupuis auprès de l'Office. Z. \_\_\_\_\_ SA en déduit que, si le témoin avait été réellement intéressé à acquérir les parcelles en cause et à investir à cette fin plusieurs millions de francs, il aurait consulté le dossier pour prendre connaissance desdits courriers avant de décider, soit de se renseigner davantage, notamment par le biais d'un architecte ou d'un homme de loi, soit de participer ou non aux ventes aux enchères ; or, il n'en avait rien fait et n'était pas venu à la séance d'enchères. En outre, le témoin a invoqué des accords avec G. \_\_\_\_\_, notamment eu égard à des servitudes qui seraient annulées ; de tels prétendus « *arrangements* » laissaient perplexe notamment eu égard au fait que, pour annuler une servitude, il faut l'accord du propriétaire du

fonds dominant et que, après la vente, le plaignant n'aurait plus pu donner un tel accord.

Z.\_\_\_\_\_SA a fait valoir en second lieu que le contenu de la lettre de Me Dupuis, conseil de feu A.R.\_\_\_\_\_, à l'Office qui concernait la parcelle RF 1[...]7 attirait l'attention de l'Office et, indirectement, de tout acquéreur éventuel sur l'absence de servitude de vue inscrite au registre foncier et sur l'obligation de tout adjudicataire de murer les fenêtres litigieuses si le propriétaire voisin l'exigeait ; il s'agissait donc d'un problème important dont il fallait informer les enchérisseurs éventuels, de sorte que la lettre en question devait être lue.

**8.3.6** Par lettre du 15 août 2024, G.\_\_\_\_\_, par son conseil, a déclaré s'en remettre à justice. A titre de réquisitions de preuve, il a requis la production des dossiers de recours de Z.\_\_\_\_\_SA et de lui-même.

**8.3.** Le 22 août 2024, le greffe de la cour de céans a transmis les écritures à tous les participants.

**8.4** Par un écrit du 6 septembre 2024, la recourante a exercé son droit de réplique sur les déterminations de l'Office, de Z.\_\_\_\_\_SA et de l'Administration.

**8.5** Z.\_\_\_\_\_SA a dupliqué dans un écrit du 13 septembre 2024. Cet acte a été communiqué aux parties le 17 septembre 2024.

**8.6** Dans une écriture spontanée du 6 décembre 2024, la recourante s'est déterminée au sujet d'un courrier transmis aux parties dans le cadre d'une autre procédure, opposant G.\_\_\_\_\_ à l'Office.

**En droit :**

**I. a)** Formé par la plaignante contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification, le recours a été déposé en temps utile par une partie qui a la qualité pour recourir (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; RSV 280.05]). Il comporte l'énoncé de conclusions et est suffisamment motivé, sous réserve de ce qui sera exposé plus bas, sous consid. II b) (art. 18 LP ; art. 28 al. 3 LVLP ; TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2). Les pièces nouvelles produites à l'appui du recours sont recevables, sauf celles qui concernent la parcelle RF 2[...]1, qui n'est pas l'objet de la présente procédure (art. 28 al. 4 LVLP ; art. 20a al. 2 ch. 3 LP).

**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 de l'Etat de Vaud, de L.\_\_\_\_\_, d'E.\_\_\_\_\_AG, de l'Office, de Z.\_\_\_\_\_SA et de G.\_\_\_\_\_ sont recevables (art. 31 LVLP). Les réplique et duplique des 6 et 13 septembre 2024 sont également recevables.

En revanche, l'écriture spontanée de la recourante du 6 décembre 2024 est irrecevable, pour le double motif qu'elle ne constitue pas une détermination sur la duplique de Z.\_\_\_\_\_SA, auquel cas elle serait d'ailleurs largement tardive, et qu'elle invoque tardivement - soit après l'échéance du délai de recours - des faits nouveaux, concernant au surplus une autre procédure.

**c)** La recourante invoque comme moyens de preuve les dossiers de plainte FA24.010936 (plainte de G.\_\_\_\_\_ contre l'adjudication de la parcelle RF 2[...]1) et FA24.010664 (plainte de Z.\_\_\_\_\_SA) et G.\_\_\_\_\_ requiert leur production. Ils ne précisent toutefois pas quel(s) fait(s) lesdits dossiers seraient censés établir et G.\_\_\_\_\_ ne fournit pas le début d'une justification à sa réquisition de preuve. Cette réquisition est donc irrecevable. Au demeurant, la cour de céans a tenu compte des arrêts rendus en relation avec les mêmes parties - notoires - pour établir l'état de fait.

**II. a)** La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. par l'autorité précédente. Celle-ci n'aurait « *pas réellement discuté les faits de la cause et les moyens de preuve qui lui ont été soumis* », sa motivation sur le plan juridique serait « *des plus laconique* » et elle se serait contentée « *la plupart du temps, de reprendre, sans les remettre en cause, les éléments invoqués par l'Office* » ; cela permettrait difficilement de comprendre son raisonnement et de contester sa décision, qui devrait par conséquent être annulée et lui être renvoyée pour qu'elle statue à nouveau.

**b)** L'autorité viole le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver ses décisions afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 150 II 48 consid. 2.2 ; 142 II 154 consid. 4.1 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; 137 II 266 consid. 3.2).

Pour qu'une motivation réponde à l'exigence posée par l'art. 20a al. 2 ch. 4 LP, il faut - et il suffit - que les intéressés puissent discerner la portée de la décision et les motifs qui ont guidé l'autorité, et qu'ils soient ainsi en mesure de recourir en pleine connaissance de cause (TF 7B.172/2006 du 18 janvier 2007 consid. 4 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 95 et 106 s. *ad* art. 20a LP ; Cometta/Möckli, *in* Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3<sup>e</sup> éd. 2021 [ci-après : BK SchKG I, 3<sup>e</sup> éd.], n. 16 *ad* art. 20a LP).

**c)** En l'espèce, l'autorité inférieure a indiqué pour quels motifs il convenait de rejeter les arguments invoqués dans la plainte. D'abord, elle a retenu que les deux immeubles RF 2[...]1 et RF 1[...]7 avaient été réalisés sur la base de procédures en réalisation de gage distinctes,

impliquant la réalisation de gages distincts, et qu'en application du principe de spécialité du gage, l'Office ne pouvait renoncer à la réalisation de l'immeuble 1[...]7, quel que soit le prix d'adjudication de l'immeuble 2[...]1. Ensuite, elle a retenu que l'Office n'avait pas induit en erreur les acheteurs en portant à leur connaissance les courriers litigieux, qu'il avait donné la possibilité au débiteur de se déterminer, qu'il n'avait pas d'obligation positive de vérifier les informations contenues dans ces courriers et qu'il n'avait pas procédé à des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs mais qu'il avait, au contraire, agi conformément à son devoir d'information. Par surabondance, l'autorité a considéré que la problématique soulevée dans ces courriers aurait dû être évoquée par la plaignante lors de l'expertise. Ce faisant, la recourante disposait des éléments lui permettant de contester la décision. Du reste, elle a elle-même indiqué, en résumé, quelle était la motivation qu'elle contestait (acte de recours, p. 4).

Le grief de violation du droit d'être entendu, mal fondé, doit être rejeté.

**III. a)** La recourante reproche au prononcé attaqué une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points : d'abord, le témoignage de [...], qui devait être pris en considération pour constater « *l'effet de cette lecture [ndlr : des courriers de Me Dupuis] sur les intéressés* » ; ensuite, les faits allégués par la recourante selon lesquels Z.\_\_\_\_\_SA a été constituée dans le but d'acquérir les parcelles en cause, « *les démarches de constitution de ladite société ayant de toute évidence été débutées en janvier 2024, voire même avant* » et les courriers signés par Me Dupuis ont été en réalité rédigés par Me B.R.\_\_\_\_\_, fils de A.R.\_\_\_\_\_. En outre, sous ce même grief, la recourante reproche à B.R.\_\_\_\_\_ d'avoir fourni une information tronquée, en ce sens que la question des vues/fenêtres a fait l'objet d'un litige entre A.R.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, qui s'est terminé par une convention entre les parties, aux termes de laquelle A.R.\_\_\_\_\_ accorde à son voisin une servitude de jour au sens de l'art. 17 du Code rural et foncier vaudois pour la fenêtre

située en façade ouest du bâtiment sis sur la parcelle RF 1[...]7 au niveau du rez-de-chaussée, de même qu'une servitude de vue droite/oblique au sens des art. 13 à 15 de ce même code pour la fenêtre située en façade ouest, au niveau du premier étage, dudit bâtiment ; quant à la troisième fenêtre, il s'agit d'une « *simple aération de WC* » ne permettant aucune vue, ni droite ni oblique, sur l'immeuble RF 2[...]0 comme en témoignerait une photographie produite. La recourante en déduit que ces éléments sont sans influence sur la valeur de l'immeuble tel qu'arrêtée par l'expertise. Selon elle, la communication du courrier litigieux relatif à la parcelle RF 1[...]7, même accompagnée des déterminations de G. \_\_\_\_\_ et de la copie de la convention du 23 mai 2015 ne suffisait pas à rétablir la situation. Toujours sous ce même grief, la recourante conteste le contenu des courriers litigieux relatifs à la parcelle RF 2[...]1. Enfin, elle invoque une série de faits (paiement par G. \_\_\_\_\_ d'un montant à l'Office, pour régler la dette de son ex-épouse, le 23 avril 2024 ; procédure de règlement amiable des dettes ; action en contestation de l'état des charges déposée à l'encontre d'E. \_\_\_\_\_ AG). Elle en déduit que « *l'état de fait à la base de la décision attaquée doit être corrigé compte tenu de ce qui précède* ».

Sur le fond, en relation avec le devoir d'information de l'Office, la recourante soutient que les informations contenues dans les courriers litigieux des 22 et 23 janvier 2024, de même que dans le courrier de la Municipalité de [...] du 16 février 2024 (ndr : relatif à la parcelle RF 2[...]1, uniquement), étaient incomplètes ou inexactes et qu'elles n'étaient pas susceptibles de fonder une erreur qui puisse être qualifiée d'essentielle ; dans le cas de l'immeuble RF 1[...]7, elle soutient que seule une fenêtre de WC était éventuellement susceptible de poser problème et que cela ne constituait de toute évidence pas un élément objectivement déterminant dans le choix d'acquérir l'immeuble.

**b)aa)** Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par loi, il faut entendre non seulement la LP, mais toutes les ordonnances d'exécution rendues par

le Conseil fédéral ou le Tribunal fédéral, et notamment l'ORFI (Gilliéron, *op. cit.*, n. 88 *ad art.* 17 LP et les réf. cit.).

**bb)** La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP). Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Cette compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire telle que définie par les art. 25 ss ORFI (TF 5A\_643/2023 du 14 mars 2024 consid. 5.4 ; 5A\_445/2023 du 2 octobre 2023 consid. 4.1.1 ; 5A\_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1 et 3.3.1 ; voir aussi TF 5A\_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références ; Bettschart, *in* Dallève/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 *ad art.* 132a LP).

Il en résulte que peuvent être invoqués à l'appui d'une telle plainte comme violation de la loi, au sens de l'art. 17 al. 1 LP, les vices du consentement au sens des art. 23 ss CO (ATF 129 III 363 consid. 5 ; TF 5A\_674/2021 du 4 octobre 2021 consid. 3.1 ; 5A\_43/2017 du 12 avril 2017 consid. 2.1 ; 5A\_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2.3 ; 5A\_226/2029 du 27 mai 2009 consid. 3) et, parmi ceux-ci, l'erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (ATF 129 III 363 consid. 5 : erreur sur la surface constructible ; ATF 95 III 21 consid. 4 : possibilité de construire sur l'immeuble ; cf. aussi ATF 98 III 53 consid. 3 ; cf. BISchK 1960 p. 50 : capacité d'utiliser des appareils de radio ou de télévision). L'enchérisseur ou l'adjudicataire peut donc faire valoir que le bien vendu aux enchères n'a pas été décrit de manière exacte ou que le directeur des enchères n'a pas suffisamment rempli son devoir d'information (Roth, *in* BK SchKG I, 3<sup>e</sup> éd., n. 21 *ad art.* 132a LP et les références citées). Selon un arrêt récent du Tribunal cantonal du canton de Zoug (arrêt TC Zoug du 27 septembre 2023, *in* BISchK 2024, p. 44), si l'office a connaissance de faits susceptibles d'être essentiels pour la prise de décision d'un participant aux enchères de procéder à l'acquisition du bien mis aux enchères, ces

faits doivent être communiqués au public ; si l'office ne respecte pas son obligation et que l'adjudicataire fait valoir une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'adjudication doit être annulée.

La violation de la loi peut aussi résider dans les motifs prévus par l'art. 230 al. 1 CO, aux termes duquel les enchères dont le résultat a été altéré par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs peuvent être attaquées, dans les dix jours, par tout intéressé ; dans les enchères forcées, l'action est portée devant l'autorité de surveillance en matière de poursuite et de faillite (art. 230 al. 2 LP). Constituent de telles manœuvres, par exemple, une convention dont le but est d'influer défavorablement sur le résultat des enchères et d'attribuer à l'un des contractants ou à un tiers la différence entre le prix d'adjudication et la véritable valeur du droit patrimonial mis aux enchères, des arrangements en vue d'écarter des amateurs, un *pactum de non licitando* aux termes duquel les enchérisseurs se sont engagés, moyennant indemnité, à ne pas enchérir au-dessus d'une somme déterminée, un arrangement entre amateurs supprimant leur intérêt à acquérir le droit patrimonial mis aux enchères et, par conséquent, à participer aux enchères (TF 5A\_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1 ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 16 *ad art.* 126 LP et les références et n. 28 *ad art.* 132a LP ; Bettschart, *op. et loc. cit.* ; Roth, *op. cit.*, n. 17 et 18 *ad art.* 132a LP ; cf. aussi TF 5A\_229/2017 précité *loc. cit.*).

**cc)** Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué. Selon la jurisprudence, si le plaignant entend se prévaloir d'irrégularités dont il avait connaissance avant les enchères et qui n'ont pas été commises lors des opérations d'enchères proprement dites, mais lors de la procédure préparatoire, il ne peut pas attendre la fin des enchères sans réagir mais il lui incombe de s'en prévaloir au plus tard juste au début de la séance d'enchères ; à défaut, il ne pourra plus s'en prévaloir par la voie de la plainte contre l'adjudication (ATF 128 III 339 consid. 5a et 5b ; TF 5A\_643/2023 du 14 mars 2024 consid. 5.4 ; 5A\_324/2022 du 17 octobre 2022 consid. 3 ; 5A\_102/2010 du 7 mai 2010 consid. 3.1 qui relève que cette règle est déduite du principe de la bonne foi ; 7B.141/2004 du 24

novembre 2004 consid. 4). Si le plaignant se plaint d'une irrégularité commise lors des opérations d'adjudication et qu'il a assisté à celles-ci, le délai de dix jours court dès le jour de la réalisation car c'est en principe à cette date qu'il pouvait connaître le motif de contestation (art. 132a al. 2 LP ; Roth, *op. cit.*, n. 9 *ad* art. 132a SchKG et les références citées). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP).

**dd)** L'effet de l'admission d'une plainte et de l'annulation d'une réalisation forcée aux enchères publiques ne peut être qu'une nouvelle réalisation, et non la substitution d'un acquéreur à un autre (ATF 119 III 74 consid. 1a ; Roth, *op. cit.*, n. 37 *ad* art. 132a LP ; Gilliéron, *op. cit.*, n. 28 *ad* art. 143a LP).

**c)aa)** En l'espèce, lors de la séance d'enchères, l'Office a lu un résumé de la lettre qu'il avait reçue de Me Dupuis en lien avec l'immeuble RF 1[...]7, ainsi que le courriel qu'il venait de recevoir de la part du recourant, dans lequel ce dernier se déterminait sur les problématiques soulevées dans cette lettre ; le résumé de cette lettre et le courriel précités figurent au procès-verbal de la séance d'enchères. Dans sa plainte, la recourante n'a pas contesté la teneur du procès-verbal, ni par conséquent la manière dont la lettre en cause y est résumée. Elle a uniquement fait valoir qu'avant de procéder à cette lecture, l'Office aurait dû vérifier la véracité du contenu de cette lettre. Quant à l'Office, se référant à l'art. 230 CO, à la jurisprudence et à la doctrine y relatives, ainsi qu'à une jurisprudence cantonale (arrêt TC Zoug du 27 septembre 2023, *in* BISchK 2024, p. 44), il a soutenu qu'il avait l'obligation d'informer les éventuels acquéreurs des éléments contenus dans la lettre litigieuse car, dans le cas contraire, l'adjudication aurait pu être annulée ; en outre, les déterminations de la plaignante avaient été dûment portées à la connaissance de l'assemblée ; l'Office en a déduit qu'il avait agi conformément au droit et que s'il ne l'avait pas fait, il aurait violé son devoir d'information.

L'autorité précédente a fait siennes les considérations de l'Office et a relevé qu'il ne ressortait ni de la loi ni de la jurisprudence que

l'Office avait une obligation positive de vérification de l'information donnée lors de la visite ou lors de la vente aux enchères, et qu'en lisant la lettre en cause et en permettant une prise de parole de la plaignante, de même qu'un dialogue entre son administrateur et tout intéressé, l'Office n'avait pas procédé à des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs au sens de l'art. 230 CO mais qu'au contraire, en agissant de la sorte, il avait correctement rempli son devoir d'information à l'égard des intéressés et que c'est un refus de lire la lettre qui aurait constitué une violation des devoirs lui incombant.

**bb)** C'est en vain que la recourante invoque la teneur des informations données lors de la première vente aux enchères qui s'était déroulée précédemment, relatives à l'immeuble RF 2[...]1 (acte de recours pp. 10-12). En effet, ces arguments concernent l'adjudication d'une autre parcelle et ne sont dès lors pas recevables.

**cc)** C'est également en vain que la recourante soutient que l'Office aurait dû vérifier la véracité des informations données dans le courrier du 22 janvier 2024 sur la question des fenêtres. Il suffit de constater qu'il ressort du dossier qu'il a existé un litige entre les deux propriétaires voisins des parcelles RF 2[...]0 et 1[...]7, A.R.\_\_\_\_\_ soutenant que la façade de l'immeuble implanté sur la parcelle RF 1[...]7 comportait deux fenêtres alors que cette parcelle, par rapport à la sienne, ne bénéficiait d'aucune servitude de vue ou de jour au sens du Code rural et foncier, et que ce litige s'est terminé par une transaction du 23 mai 2015 ; selon cette convention, A.R.\_\_\_\_\_ a accordé à G.\_\_\_\_\_, qui était alors propriétaire de la parcelle RF 1[...]7, (I) une servitude de jour au sens de l'art. 17 de ce code pour la fenêtre située dans la façade ouest de ce bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée, étant précisé que l'ouverture pourrait laisser passer la lumière mais ne pourrait pas permettre de voir à l'extérieur et que si un verre était posé, il devrait être opaque, et (II) une servitude de vue droite/oblique au sens des art. 13 à 15 du même code pour la fenêtre située dans la façade ouest, au niveau du premier étage ; G.\_\_\_\_\_ pouvait faire inscrire ces deux servitudes au registre foncier à ses frais (art. IV de la convention). Il ressort également du dossier que, le

16 mai 2022, par courrier de son conseil à celui de la recourante, A.R. \_\_\_\_\_ a sommé celle-ci de se conformer à cette convention, soit de rendre opaque ladite fenêtre ; par courrier de son conseil du 20 décembre 2022, elle a réitéré cette sommation, et ce auprès de G. \_\_\_\_\_ et de la plaignante, en déclarant que non seulement ladite fenêtre n'avait pas été rendue opaque, mais que G. \_\_\_\_\_ avait fait poser une troisième fenêtre en violation du Code rural, de la LATC et du règlement communal sur les constructions, fenêtre qui devait être murée ; un délai au 15 janvier 2023 leur était imparti pour effectuer les travaux en cause. Il ressort enfin de l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle RF 1[...]7 que celle-ci ne bénéficie pas d'un droit de jour ou d'un droit de vue inscrit au registre foncier.

S'il est vrai qu'un acquéreur potentiel très attentif aurait pu constater, à la lecture de l'extrait du registre foncier (qui est très fourni à cet égard), qu'il n'existait pas de servitude de jour ou de vue inscrite au registre foncier relative aux fenêtres en cause, il n'aurait pas pu avoir connaissance du contentieux entre les propriétaires des deux fonds voisins à ce sujet. Les informations données paraissent donc avoir eu pour but d'attirer l'attention des acquéreurs sur le fait que, selon la propriétaire voisine, la propriétaire de la parcelle RF 1[...]7 ne disposait pas d'un droit au maintien de toutes les fenêtres en cause.

Enfin, comme relevé dans la décision attaquée, G. \_\_\_\_\_ a pu, lors de la séance d'enchères, faire valoir le point de vue de la plaignante en se déterminant sur cette question ; à cette occasion, il a invoqué que, d'après la convention du 23 mai 2015, « *tous les droits de vue peuvent être enregistrés au registre foncier* » et a précisé qu'il n'y avait qu'une fenêtre qui devrait être modifiée, celle de la cuisine, qui pourrait laisser passer la lumière, mais pas voir à l'extérieur. Il est à relever qu'il n'a alors dit mot du fait que la troisième fenêtre serait « *une simple aération de WC* ».

Il n'appartenait pas à l'Office, ni à l'autorité inférieure de surveillance, de prendre position sur les problèmes juridiques soulevés par

chacune des parties en relation avec ces trois fenêtres, mais seulement de communiquer aux personnes présentes, intéressées à l'acquisition de la parcelle RF 1[...]7, que la propriétaire du fonds voisin entendait porter à leur connaissance les droits dont elle prétendait disposer (ou l'absence de droit dont disposait la parcelle à vendre vis-à-vis d'elle) et qu'elle entendait à l'avenir faire respecter, et le point de vue du représentant de la propriétaire de la parcelle en cause. Il s'agissait de paramètres qui pouvaient entrer en ligne de compte dans leur décision d'acquérir, et susceptibles d'être importants à cet égard. Point n'est besoin d'arriver à la conclusion qu'il se serait agi d'un élément objectivement essentiel, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, pour un acquéreur éventuel, dès lors que la plainte n'a pas été déposée par un adjudicataire qui prétend avoir été trompé par les informations données par l'Office, mais par le tiers propriétaire d'un immeuble donné en gage par le débiteur, qui invoque la violation de l'art. 230 CO.

En conclusion, il n'est pas possible de conclure que la vente aux enchères de l'immeuble RF 1[...]7 a été altérée, ni qu'elle l'aurait été par une quelconque manœuvre illicite ou contraire aux mœurs de la part de A.R.\_\_\_\_\_, ni du reste de Z.\_\_\_\_\_SA qui, comme relevé par l'Etat de Vaud, n'était pas l'adjudicataire ayant proposé le montant le plus élevé. Par ailleurs, Z.\_\_\_\_\_SA est une société anonyme et elle ne se confond dès lors par avec l'un de ses administrateurs.

Au surplus, la recourante ne fait pas valoir que le prix auquel l'immeuble a été adjugé a pu d'une quelconque manière pâtir des communications litigieuses. Le fait que ce prix était très proche de celui mentionné dans l'estimation de l'expertise permet d'ailleurs de déduire que cela n'a pas été le cas.

Mal fondés, les arguments invoqués sur le fond doivent être rejetés.

**dd)** Quant au grief relatif à l'état de fait, il doit être rejeté dans la mesure où il a encore un objet, l'état de fait ayant été complété d'office

par la cour de céans sur les points essentiels. Le témoignage de [...] n'a pas été inclus, ce témoin n'ayant pas assisté à la vente aux enchères litigieuse et n'ayant pas fait de déclarations précises ni pertinentes sur la question particulière des droits de jour ou de vue entre les parcelles 2[...]10 et 1[...]7, seule litigieuse en l'espèce.

Enfin, la recourante n'a pas déposé une plainte LP contre la lecture des courriers litigieux lors de la visite du 24 janvier 2024, ni n'a requis, à l'ouverture des enchères, que celles-ci soient suspendues en raison des actes préparatoires qu'aurait constitué le déroulement de cette visite ; elle est donc à tard pour se plaindre de la manière dont la séance de visite de l'immeuble se serait déroulée.

**ee)** Quant à l'état de fait en relation avec un paiement par G.\_\_\_\_\_ d'un montant à l'Office, pour la dette de son ex-épouse, le 23 avril 2024, la procédure de règlement amiable des dettes et l'action en contestation de l'état des charges déposée à l'encontre d'E.\_\_\_\_\_AG, on ne voit pas en quoi ces faits pourraient avoir une quelconque incidence sur le sort de la plainte, et la recourante ne l'explicite pas. En particulier, elle ne prétend pas que le paiement en cause pourrait aboutir à annuler l'adjudication, mais seulement que ce paiement tendrait à confirmer que G.\_\_\_\_\_ aurait été en mesure de régler ses dettes, ce qui n'est pas pertinent et au demeurant très contestable compte tenu du montant des poursuites dont il fait l'objet. Les griefs précités en relation avec l'état de fait sont donc irrecevables.

**IV. a)** La recourante se plaint d'une violation des art. 95 al. 5 et 97 LP, de l'art. 113 ORFI, de la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 Cst. et du principe de proportionnalité. Elle reproche à l'autorité précédente de n'avoir pas procédé à un examen concret « *de ce que la vente de l'un des immeubles, en l'occurrence l'immeuble RF 2[...]1 de [...], compte tenu du montant de l'adjudication, était en mesure de couvrir, en comparaison de prétentions exigibles des poursuivants* » et d'avoir perdu de vue que le choix de l'Office ne se limitait pas à maintenir ou à renoncer à la réalisation de l'immeuble RF 1[...]7, mais qu'il pouvait également la

différer en tant que de besoin. Elle soutient qu'il était tout à fait possible de tenir compte du résultat de la première vente aux enchères « *avant de maintenir ou non la seconde* ». Elle se réfère à cet égard au courriel que l'Office a adressé au conseil du débiteur le 23 février 2024, indiquant que « *sur le principe, il ne sera vendu qu'autant d'immeuble (sic) que nécessaire pour couvrir les créances concernées* » et soutient que l'Office est « *allé à l'encontre de ce qu'il avait lui-même déclaré* ». Selon elle, une distribution à un créancier saisissant était tout à fait possible sur la base de l'art. 113 ORF et c'est à tort que l'autorité inférieure s'est fondée sur la spécialité du gage.

**b) aa)** Les dispositions dont la recourante invoque la violation concernent, respectivement, le devoir général de respecter autant que possible les intérêts du créancier et ceux du débiteur s'agissant de l'ordre de la saisie (art. 95 al. 5 LP), l'étendue de la saisie, qui ne doit porter que sur les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants (art. 97 LP) et la distribution des deniers en cas de concours entre créanciers saisissants et créanciers gagistes (art. 113 ORFI). On ne distingue pas, et la recourante ne l'explique pas, en quoi ces dispositions seraient pertinentes en l'espèce.

**bb)** En vertu de l'art. 41 al. 1 LP, lorsque la poursuite a pour objet une créance garantie par gage, elle se continue par la réalisation du gage, sitôt que le préposé est informé de l'existence du droit de gage (art. 151 al. 1 LP ; Stoffel/Chabloz, Voies d'exécution, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, § 6 n° 14).

Selon l'art. 108 al. 1 ORFI, les immeubles donnés en gage séparément ne peuvent être vendus en bloc ou par lots que lorsqu'ils constituent une unité économique qui ne peut être démembrée sans forte diminution de valeur. Selon l'art. 108 al. 1bis ORFI, la mise à prix en bloc ou par lots devra toujours être précédée de mises à prix séparées pour chaque immeuble ; les derniers enchérisseurs des divers immeubles mis à prix séparément resteront liés par leur offre jusqu'à ce que la mise à prix en bloc ou par lots ait eu lieu ; selon que les mises à prix séparées ou la

vente en bloc ou par lots auront donné le prix global le plus élevé, l'adjudication sera prononcée en faveur des plus offrants lors des mises à prix séparées ou du plus offrant lors de la vente en bloc ou des plus offrants lors de la vente par lots. Cette façon de procéder sera, si possible, prévue dans les conditions de vente et dans tous les cas il en sera donné connaissance aux personnes présentes au début des enchères (art. 108 al. 2 ORFI). Les conditions de vente mentionneront en outre que, lors de la mise à prix en bloc, la part au produit de la réalisation revenant à chaque immeuble individuellement devra atteindre au moins le montant de l'offre la plus élevée qui a été faite pour l'immeuble concerné lors de la mise à prix séparée (art. 108 al. 3 ORFI).

Lorsque plusieurs immeubles ont été donnés en gage séparément, le créancier doit, s'il veut faire valoir ses créances garanties par gage par la voie de la réalisation forcée, introduire une poursuite séparée pour chacun des immeubles constitués en gage. Des immeubles donnés en gage séparément doivent en règle générale également être réalisés séparément ; ceci correspond au principe de la spécialité du gage des droits réels au sens de l'art. 797 CC (Kren Kostkiewicz, *Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) – Kurzkomentar*, 2<sup>e</sup> éd. 2024, n. 1 et 2 *ad* art. 108 VZG, pp. 609-610 ; Schmid-Tschirren, *Basler Kommentar, ZGB II*, n. 1 *ad* art. 797 ZGB ; Amonn, *Die Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1989*, pp. 653-683, spéc. 668 s. [ATF 115 III 55]). Ce n'est qu'à titre exceptionnel que des immeubles donnés en gage séparément peuvent être réalisés en bloc ou par lots, parce qu'ils forment une unité économique et qu'une séparation ne pourrait se faire sans qu'il en résulte une forte diminution de valeur (Kren Kostkiewicz, *op. et loc. cit.*). Il s'agit d'une règle qui vaut dans l'intérêt des créanciers et du débiteur (*ibidem*). La notion d'unité économique était notamment utilisée en matière de droit des successions dans le domaine agricole avant l'entrée en vigueur de la version actuelle de l'art. 108 al. 1 ORFI ; était alors considérée comme unité économique toute entreprise agricole qui pouvait être exploitée de manière rentable depuis un centre commun par les mêmes forces de travail et sans effort démesuré (ATF 107 II 319 consid. 4). La caractéristique de l'exploitation

commune ne doit pas nécessairement être remplie pour pouvoir admettre une unité économique en présence de plusieurs immeubles ; une telle unité existe déjà lorsque l'unité spatiale ou fonctionnelle des immeubles engendre une valeur ajoutée qui se répercutera finalement aussi sur le produit de la vente (*ibidem*).

**c) aa)** En l'espèce, dans sa plainte, la recourante soutenait uniquement que le solde revenant à G.\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'adjudication de l'immeuble RF 2[...]1, après paiement des créanciers, lui aurait permis de payer l'intégralité des créanciers mentionnés à l'état des charges de l'immeuble RF 1[...]7 et que pour ce motif, l'Office aurait dû d'office renoncer à procéder à la vente aux enchères de ce dernier immeuble. Elle n'invoquait pas la violation des dispositions dont elle se prévaut dans son acte de recours, ni du reste la violation de la garantie de la propriété ou la violation du principe de proportionnalité. Elle est manifestement à tard pour invoquer, pour la première fois au stade du recours de l'art. 18 LP, la violation de ces dispositions et de ces principes.

**bb)** L'Office a rappelé dans sa détermination sur la plainte que la parcelle RF 1[...]7 avait été réalisée sur la base d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 9430'224 introduite par la créancière gagiste L.\_\_\_\_\_, porteuse de la cédule d'un montant nominal de 250'000 fr. grevant individuellement en troisième rang la parcelle précitée, le débiteur étant G.\_\_\_\_\_ et la propriétaire de l'immeuble étant un tiers, à savoir la société plaignante, tandis que l'autre parcelle, RF 2[...]1, avait été réalisée à la requête de plusieurs poursuivants, à savoir, successivement, l'Etat de Vaud (poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'153'069) au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée de droit public grevant individuellement la parcelle en cause, E.\_\_\_\_\_AG (poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'148'411) porteuse d'une cédule d'un montant nominal de 1'800'000 fr. grevant individuellement en premier rang la parcelle en cause, et diverses poursuites ordinaires bénéficiant de saisies exécutées par l'Office sur requêtes de l'Office des poursuites de Sierre, conformément aux art. 89 LP et 24 ORFI, qui portaient uniquement sur la parcelle RF 2[...]1. L'Office a

fait valoir que, selon l'art. 41 LP, le principe était que lorsqu'une poursuite avait pour objet une créance garantie par gage, elle se continuait par la réalisation du gage, même contre les débiteurs sujets à la poursuite par voie de faillite ; le créancier gagiste disposait d'un droit de préférence sur le bien donné en garantie et pouvait en demander la réalisation pour recouvrer sa créance ; il s'agissait du principe de la spécialité du gage ; ce n'était qu'après la réalisation du gage, et en cas de découvert, que le créancier pouvait être désintéressé sur le produit de réalisation des autres biens du poursuivi. L'Office en déduisait qu'en l'occurrence, chaque immeuble avait fait l'objet de procédures en réalisation de gages distinctes impliquant la réalisation des gages en question ; compte tenu du principe de la spécialité du gage, il ne pouvait renoncer à la réalisation du second immeuble, quel que soit le prix de l'adjudication de la première parcelle. Au reste, il rappelait que la requête de vente en bloc des deux parcelles, formulée, entre autres, par G. \_\_\_\_\_ dans ses plaintes du 15 décembre 2023, avait été rejetée par l'autorité inférieure par dispositif du 2 février 2024, motivé le 7 mai 2024. Dans sa détermination sur le recours, l'Office a contesté la déduction faite par la recourante de son courriel du 23 février 2024 et fait valoir qu'il n'avait jamais été question d'annuler l'une ou l'autre des ventes.

Quant à l'Etat de Vaud, à l'instar de l'Office, il rappelle que les deux immeubles RF 2[...]1 et RF 1[...]7 ont été réalisés par le biais de procédures de réalisation de gage distinctes, impliquant la réalisation de gages distincts, et qu'en application du principe de la spécialité du gage, l'Office ne pouvait renoncer à la réalisation de l'immeuble RF 1[...]7 quel que soit le prix d'adjudication de l'immeuble RF 2[...]1. Il considère qu'il est surprenant que la recourante entende que son immeuble ne soit pas vendu aux enchères, alors que son administrateur G. \_\_\_\_\_ a affirmé, dans le cadre d'une autre procédure de plainte (FA23.054844-240662), que les deux immeubles constituent une réalité économique ne pouvant pas être démembrée sans une forte diminution de valeur. Pour le surplus, il relève que les deux parcelles appartenaient à des propriétaires distincts, soit G. \_\_\_\_\_ pour la parcelle 2[...]1 et la recourante pour la parcelle 1[...]7, et que les créances ont de fait été inscrites dans des états des

charges disjoints. Il était donc impossible pour l'Office de pouvoir payer dans un délai raisonnable les créanciers gagistes du bien RF 1[...]7 suite à la vente du bien RF 2[...]1 dès l'instant où le solde éventuel de la première vente revenait à G. \_\_\_\_\_, et non à la recourante, d'une part, et que ce montant ne pouvait pas être défini dans l'immédiat, d'autre part. L'Etat de Vaud souligne que cette conclusion est d'autant plus vraie que G. \_\_\_\_\_ a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP visant à faire annuler l'adjudication, laquelle est toujours pendante devant la cour de céans.

**cc)** Comme on l'a vu, l'autorité inférieure a repris dans sa décision le raisonnement de l'Office.

A raison. En effet, la recourante soutient que le principe de la spécialité du gage ne s'applique pas, mais elle ne fournit pas d'argument juridique permettant de comprendre pour quels motifs l'Office aurait dû, de son propre chef, surseoir à procéder à la vente aux enchères de la parcelle RF 1[...]7. Elle ne soutient pas non plus avoir elle-même, juste avant le début des enchères de la parcelle RF 1[...]7, requis une suspension de ces enchères, pour un quelconque motif, et le procès-verbal ne mentionne du reste pas qu'elle aurait interpellé le préposé à ce moment-là. Or, selon ce qui a été exposé plus haut (cf. consid. III. b), c'est à la partie intéressée par la suspension - et notamment celle qui invoque une irrégularité dans la procédure préparatoire - de la requérir. Pour ce premier motif, l'argument de la recourante, selon lequel l'Office aurait dû de son propre chef suspendre la seconde vente aux enchères, est manifestement mal fondé. Au surplus, il se heurte au fait que, comme relevé par la décision attaquée, l'Office et l'Etat de Vaud, les procédures de réalisation de gages étaient distinctes et que du reste, l'Office et, à sa suite l'autorité inférieure et la cour de céans dans son arrêt du 5 décembre 2024 (n° 33), ont refusé de procéder à une vente en bloc des deux parcelles. Dans ces conditions, l'Office ne devait pas attendre la distribution des deniers découlant de la première vente pour savoir si, le cas échéant, le débiteur - ancien propriétaire de l'immeuble RF 2[...]1 - disposerait à ce moment-là d'un solde avec lequel il pourrait - s'il le souhaitait, mais non pas obligatoirement - désintéresser la créancière

gagiste ayant requis la vente de l'immeuble RF 1[...]7 propriété de la recourante.

Quant à la garantie de la propriété et au principe de proportionnalité, la recourante n'explique pas comment ils pourraient faire échec au raisonnement de l'autorité inférieure.

Mal fondés, les griefs sont rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

**V.** En conclusion, le recours doit être rejeté.

Vu la gratuité de principe de la procédure devant les autorités de surveillance (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), à laquelle la cour de céans considère qu'il n'y a pas lieu de faire exception en l'espèce, le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens.

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 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 Maxime Crisinel (pour X. \_\_\_\_\_ SA),
- M. le Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Me Raphaël Guisan, avocat (pour G. \_\_\_\_\_)
- Me Alain Dubuis, avocat (pour L. \_\_\_\_\_),
- Administration cantonale des impôts (pour l'Etat de Vaud),
- E. \_\_\_\_\_ AG,
- Me B.R. \_\_\_\_\_ (pour Z. \_\_\_\_\_ SA),
- Commune de [...],
- 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 :

- Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudoise, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :