

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., 230 CO, 18 et 20a al. 2 ch. 4 LP,

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **J._____**, à [...], contre la décision rendue le 1^{er} 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 le recourant contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. J._____ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 930'224 intentée par C._____. L'objet du gage est l'immeuble RF 1[...]⁷ sis à la route de [...], à [...], dont P._____SA (ou P._____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. J._____ fait 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 J._____ 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.

Les procès-verbaux d'estimation du gage n^{os} 10'148'411 et 10'153'069 portant sur l'immeuble RF 2[...]1 de la Commune de [...] ont été communiqués aux parties le 10 février 2023. Ces procès-verbaux retenaient que l'immeuble en cause avait une valeur vénale de 3'200'000 fr. en se fondant sur un rapport d'expertise immobilière déposé le 31 mars 2022 par CGS Global Immobilier SA. A la suite d'une demande de nouvelle estimation du gage, une seconde expertise a été mise en œuvre et, le 7 juillet 2023, l'expert Anton Alimi d'Okyo Sàrl a déposé son rapport. Par prononcé du 21 juillet 2023, l'autorité inférieure de surveillance a fixé la valeur vénale de la parcelle en cause 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 J._____ contre ce prononcé.

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, J._____ 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 [...].

Par décision du 22 décembre 2023, l'autorité inférieure de surveillance a refusé d'octroyer les effets suspensifs requis dans les plaintes.

Tant la créancière C._____ que l'Etat de Vaud, créancier du plaignant, propriétaire de la parcelle RF 2[...]1, et de P._____ SA, propriétaire de la parcelle RF 1[...]7, ont conclu au rejet des plaintes. La banque E._____ AG s'en est remise à justice sur la plainte relative à la parcelle RF 2[...]1, sous réserve de la conclusion tendant à la modification

du prix minimum d'adjudication fixé dans les conditions de vente dont elle demandait le rejet.

Dans sa détermination du 5 janvier 2024, l'Office a conclu au rejet des deux plaintes. Il relevait en conclusion de son acte que le plaignant avait obtenu de nombreux « *sursis* » et cherchait à repousser une nouvelle fois les ventes par tous les moyens possibles, que les griefs soulevés relevaient de l'appréciation mais que le plaignant ne démontrait pas que l'appréciation opérée par l'Office était incorrecte ou arbitraire, ce dont il était conscient, et que de tels comportements pouvaient être sanctionnés par une amende de 1'500 fr. au plus ainsi que par le paiement des émoluments et débours.

Une audience sur les deux plaintes du 15 décembre 2023 s'est tenue le 30 janvier 2024, en présence du plaignant et de son conseil, de la créancière C._____ et de son conseil, des représentants de l'Administration cantonale des impôts, pour le créancier Etat de Vaud, et du Préposé substitut de l'Office. [Sur le sort de ces plaintes, cf. *infra* ch. 8.]

4. 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.K._____, propriétaire de l'immeuble RF 2[...]0 qui jouxte les parcelles mises en vente, lui avait adressées les 22 et 23 janvier 2024.

Les lettres en question ont la teneur suivante, respectivement :

- première lettre de Me Michel Dupuis du 22 janvier 2024 :

« Ventes aux enchères publiques, le 27 février 2024, de la parcelle 1[...]7 de [...], située à la route de [...], à [...], appartenant à P._____SA

Monsieur le Préposé,

C'est au nom de Mme A.K._____, 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.K. _____ 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.] » ;

- seconde lettre de Me Michel Dupuis du 22 janvier 2024 :

« Ventes aux enchères publiques, le 27 février 2024, de la parcelle 2[...]1 de [...], située à la route de [...], à [...], appartenant à J. _____

Monsieur le Préposé,

C'est au nom de Mme A.K. _____, propriétaire de la parcelle 2[...]0 de [...] qui jouxte la parcelle 2[...]1, 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.

A ce stade, il me paraît nécessaire, et même indispensable d'attirer votre attention et de vous inviter à attirer l'attention de toute personne intéressée à acquérir la parcelle 2[...]1 sur les faits suivants :

1. Dans le cadre d'une demande de renouvellement de la concession d'usage du port qui se trouve au sud de la parcelle, le propriétaire de la parcelle n° 2[...]1 va devoir démolir une dalle en béton sur le lac et une partie d'un bâtiment (cabine de bain) sur le domaine public cantonal « Le Léman ». C'est la Direction générale de l'environnement qui impose cette double diminution. Si le propriétaire de la parcelle n° 2[...]1 ne se plie pas à cette exigence, la concession de port ne sera pas renouvelée et le port devra être démolit. M. J. _____ a du reste mis à l'enquête publique cette démolition.
2. Depuis près d'une année, Mme A.K. _____ est intervenue auprès de la Municipalité de [...] en raison de l'insalubrité du logement (appartement indépendant) que M. J. _____ a créé au rez inférieur du grand bâtiment d'habitation situé sur la parcelle 2[...]1, sans autorisation correspondante. Or, une « régularisation » ne sera probablement pas possible du fait de l'insalubrité totale des locaux. Il n'est en effet pas possible de créer ordinaires dans de tels ces (sic) locaux, situés pratiquement au sous-sol du bâtiment, ce qui a pour conséquence qu'ils ne peuvent pas être habitables. La conséquence ne pourra être qu'un

ordre de désaffectation réelle et d'interdiction d'habiter ce logement, et ce d'autant plus que M. J. _____ a fait preuve de mauvaise foi à plusieurs reprises, durant ces dernières années, en ne respectant pas les règles élémentaires de la LATC.

3. En ce qui concerne les dépendances de 24 mètres carrés (sic) (bâtiments ECA 103b et 103c), qui ont fait l'objet d'une procédure devant le Tribunal cantonal, le propriétaire de la parcelle 2[...]1 n'est pas en droit de les rendre habitables. C'est au demeurant sans droit qu'il a fait installer une cuisinette dans celles-ci.

Pour le surplus, je constate que les rapports d'expertise publiées (sic) sur le site de l'Etat de Vaud ne mentionnent pas les défauts que je viens de mentionnées (sic) et qui constituent une moins-value substantielle certaine.

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

- lettre de Me Michel Dupuis du 23 janvier 2024 :

« Ventes aux enchères publiques, le 27 février 2024, de la parcelle 2[...]1 de [...], située à la route de [...], à [...], appartenant à J. _____

Monsieur le Préposé substitut,

En complément au courrier que je vous ai adressé hier, je vous prie de trouver en annexe une copie de la lettre que la Direction générale de l'environnement a envoyée à ma cliente le 15 janvier 2024.

Comme vous pourrez le constater, M. J. _____ a mis à l'enquête la démolition d'une dalle sur le lac et d'une partie de la cabines de bain située au sud de la parcelle n° 2[...]1.

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

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

4.2 Par décision du 31 janvier 2024, l'Office a répondu à la demande du plaignant 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 ; il a ajouté que les immeubles étaient vendus sans garantie (cf. chiffre 18 des conditions de vente) ; il a par conséquent 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.

4.3 Le 5 février 2024, J. _____ a saisi l'autorité inférieure de surveillance d'une nouvelle plainte LP, dirigée contre la décision de l'Office du 31 janvier 2024. Il a conclu à ce que les ventes aux enchères forcées des deux immeubles concernées soient suspendues jusqu'à droit connu sur les griefs invoqués lors de la visite du 26 janvier 2024 (II) et à ce qu'en conséquence, subsidiairement, une nouvelle visite de ces immeubles soit fixée avec fixation d'un délai au plaignant pour se déterminer sur les griefs formulés par les différents courriers adressés par Me B.K. _____ et Me Michel Dupuis (III). Selon lui, lors de la visite des immeubles du 26 janvier 2024, *« des éléments nouveaux et erronés ont été portés à la connaissance des amateurs auxquels le plaignant n'a pas été en mesure de répondre »*. Il soutenait que cette visite avait *« été perturbée par les démarches intempestives ourdies par Me B.K. _____ et Me Michel Dupuis »*, soit la remise de trois lettres au Préposé substitut, qui n'aurait *« pas eu d'autre choix que d'en communiquer la teneur aux acquéreurs présents lors de cette visite »*, que Me B.K. _____ souhaitait *« tout mettre en œuvre pour décourager les éventuels amateurs »* et que *« de nombreux amateurs ont indiqué se désister de la vente en raison des doutes instaurés par ces interventions intempestives »*. Le plaignant contestait par ailleurs la teneur des courriers en cause. Il invoquait l'art. 125 al. 2 LP qui prévoit que l'office des poursuites doit estimer le mode et le jour de la vente aux enchères de manière à ce que celle-ci soit le plus favorable aux intéressés. Il soutenait que le fait que la vente avait été fixée n'empêchait pas un report pour ce motif. Il s'agissait en effet d'un fait nouveau qui était de nature à compromettre le succès de la réalisation. Il en concluait que les *« procédures de vente aux enchères doivent être interrompues de manière à permettre à l'Office des poursuites de faire toute la lumière sur les allégations (erronées) communiquées sans droit de réponse lors de la visite et ceci afin de pouvoir renseigner correctement les amateurs »*.

4.4 Le 8 février 2024, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans cette plainte. Par acte du 9 février 2024, le plaignant a recouru contre cette décision sur effet suspensif auprès de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal. Celle-ci, par arrêt du 21 février 2024 (n° 7), a déclaré le recours irrecevable, faute de préjudice irréparable rendu vraisemblable, et précisé que, de toute manière, même recevable, ce recours aurait dû être rejeté.

4.5 Le 27 février 2024, l'Office s'est déterminé sur la plainte du 5 février 2024, concluant à son rejet. Il relevait qu'il n'y avait aucun motif de suspendre la réalisation et qu'un report de la vente ne serait pas susceptible de permettre de rassurer davantage les intéressés potentiellement découragés par l'intervention de Me Dupuis car même en cas de report, respectivement en cas d'organisation d'une nouvelle visite, rien n'empêcherait cet avocat d'interpeller une nouvelle fois l'Office à ce sujet. Au niveau factuel, il relevait que, lors de la visite, le plaignant avait pu s'exprimer sur les différents éléments soulevés par Me Dupuis et qu'il s'était exprimé individuellement avec toute personne intéressée. L'Office indiquait en outre que ce n'était qu'à 8 heures 40, le 27 février 2024 – soit vingt minutes avant le moment fixé pour la première vente – que le plaignant avait déposé une détermination au sujet des trois lettres litigieuses alors qu'il avait été invité à le faire en urgence le 31 janvier 2024. [Sur le sort de cette plaintes, cf. *infra* ch. 9.]

5.

5.1 Par lettre du 16 février 2024, la Municipalité de [...] a indiqué à l'Office avoir pris connaissance de la vente aux enchères de la parcelle RF 2[...]1 prévue le 27 février 2024 et l'a informé du fait que des travaux non autorisés semblaient avoir été faits sur cet immeuble, par son propriétaire, et qu'elle avait imparti à ce dernier, par courrier du même jour, un délai au 26 février 2024 pour lui adresser une demande de permis de construire complémentaire visant à régulariser les travaux entrepris sans autorisation ; elle demandait à l'Office de communiquer ces informations aux enchérisseurs, de manière à ce que ceux-ci soient au courant que tout

acquéreur pourrait être exposé à une décision municipale de remise en état, voire de révocation du permis de construire.

5.2 Par courriel du 26 février 2024, envoyé à 15 heures 02 depuis l'adresse « [...]@icloud.com » à l'adresse erronée « cristian.tschanz@vd.ch », puis transféré depuis l'adresse « J._____@gmail » à 15 heures 56 à l'adresse correcte du Préposé substitut de l'Office « christian.tschanz@vd.ch », une offre d'achat signée par un certain [...], déclarant agir au nom de [...] SA, à Neuchâtel, a été soumise à l'Office. La teneur de cette offre était la suivante :

« Offre d'achat parcelle 2[...]1, Route de [...], [...] Concernant la vente aux enchères du 27/02/2024 de ladite parcelle je vous fais la proposition suivante : offre ferme d'achat au prix de CHF 4'500'000. Conformément aux conditions de vente, veuillez crier trois fois mon offre au début de la vente. Veuillez trouver en annexe ma preuve de fond de CHF 1'355'000 pour la parcelle 2[...]1. En vous remerciant pour votre attention, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, mes meilleures salutations. »

Le Préposé substitut a répondu notamment ce qui suit par courriel du 26 février 2024, à 16 heures 53 :

« Je viens de prendre connaissance de votre offre que vous m'avez adressée à une adresse erronée. En réponse, je vous indique que votre offre ne sera pas prise en considération dès l'instant où vous ne remplissez pas les conditions de vente (cf. ch. 7, 14 et 23h desdites conditions). Il vous appartiendra donc d'enchérir lors de la séance d'enchères et, si votre offre est créée 3 fois, de nous présenter, entre autres, la garantie dont il est question au chiffre 14a) des conditions de vente. »

Le lendemain 27 février 2024, par courriel envoyé à 7 heures 19 depuis l'adresse « [...]@icloud.com », il a été répondu ce qui suit au Préposé substitut :

« Monsieur, Je prends note que mon offre ne sera pas prise en compte, même si je regrette de n'avoir pas pu vous parler en fin d'après-midi hier. Avec mes meilleurs messages. [...] »

6. Le 27 février 2024, dès 9 heures, s'est tenue la vente aux enchères de la parcelle RF 2[...]1. Le procès-verbal du déroulement de cette vente retient notamment ce qui suit :

« Afin que les intéressés puissent enchérir (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 des correspondances reçues de tiers par l'Office, à savoir :

Par lettre du 22 janvier 2024

Me Dupuis, toujours au nom de A.K. _____ (ndr : il en est question dans les conditions de vente qui viennent d'être lues), a informé l'office que :

- 1) dans le cadre d'une demande de renouvellement de la concession d'usage du port qui se trouvait au sud de la parcelle RF n° 2[...]1, le propriétaire de celle-ci devait démolir une dalle en béton sur le lac et une partie d'un bâtiment (cabine de bain) sis sur le domaine public cantonal « Le Léman » ; que cette exigence était posée par la Direction générale de l'environnement ; que si le propriétaire ne se pliait pas à ces exigences, la concession du port ne serait pas renouvelée ;
- 2) A.K. _____ était intervenue depuis plus d'une année au sujet de l'insalubrité du logement (appartement indépendant) que le débiteur avait créé au rez inférieur du bâtiment sans autorisation correspondante ; qu'une régularisation ne serait probablement pas possible du fait de l'insalubrité totale de ces locaux, ce qui les rendraient (sic) inhabitables et qu'un ordre d'interdiction d'habiter ce logement serait prononcé ;
- 3) Le propriétaire n'était pas en droit de rendre habitables les bâtiments 103b et 103c sis sur ladite parcelle ; que ces deux dépendances avaient fait l'objet d'une procédure devant le Tribunal cantonal ; que les rapports d'expertise publiés sur le site internet de l'Etat de Vaud ne mentionnaient pas ces éléments qui constituaient des moins-values substantielles.

Par lettre du 23 janvier 2024

Me Michel Dupuis, toujours au nom de A.K. _____, a informé l'office que, en relation avec la parcelle RF n° 2[...]1, le débiteur avait mis à l'enquête publique la démolition d'une dalle sur le lac et d'une partie du bâtiment (cabine de bain) sur le domaine public cantonal « Le Léman » et que le dossier était mis à l'enquête du 23 janvier au 22 février 2024.

Par lettre du 16 février 2024

La Municipalité de la Commune de [...], par son syndic, a informé l'office que des travaux non autorisés semblent avoir été réalisés à l'intérieur de ce bâtiment (n.d.l.r. parcelle RF n° 2[...]1), par son propriétaire, en marge de tout permis de construire. Partant dite Municipalité a imparti au propriétaire un délai au 26 février 2024 pour lui adresser une demande de permis de construire complémentaire, visant à régulariser les travaux entrepris sans autorisation.

La Municipalité a demandé à l'office de communiquer ces informations aux enchérisseurs afin que les intéressés soient avisés que l'acquéreur pourrait être exposé à une décision municipale de remise en état (n.d.l.r. démontage de la cuisine située au rez-inférieur), voire de révocation du permis de construire délivré.

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 annexées au procès-verbal ont la teneur suivante :

*« Avis à tous les enchérisseurs
Mesdames, Messieurs,*

Port :

La mise à l'enquête des éléments à détruire dans le port a été déposée (sic) le 23 janvier 2024 et s'est terminée le 22 février 2024, il n'y a eu aucune opposition. Il suffira au nouvel acquéreur de casser la plateforme à l'intérieur du port de 8m2 ainsi que d'un local de rangement de 2m2 et la convention d'usage du port sera renouvelée pour une période de 15 ans.

Droit de vue :

D'après la convention du 23 mai 2015 signée entre Madame A.K. _____ et J. _____ 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.

Travaux faits sans autorisation :

Un permis de construire a été obtenu concernant la parcelle 2[...]1 bâtiment ECA n. 103a :

Transformation intérieure et création de deux appartements.

Création de 1 Velux en toiture et création de 6 places de parc extérieur.

Les travaux ont commencé seulement au rez inférieur. Le rez de chaussée, le premier et le deuxième étage n'ont pas été touchés (sic), cet étage n'est pas du tout insalubre et les seuls changements ont été le déplacement d'un escalier intérieur, ainsi que de ne pas faire la seconde chambre et de garder un open space où une kitchenette a été créée (sic).

Il s'agit de transformation mineure intérieure (sic) et le bâtiment est classé en note 3 de sorte qu'aucun élément n'est protégé. On peut faire ce qu'on veut à l'intérieur.

Les extérieurs sont par contre protégés, mais nous ne les avons pas touchés. Les fenêtres du rez inférieur étaient du simple vitrage et nous les avons remplacées par du triple vitrage.

Concernant les dépendances de 24 m2, bâtiment ECA 103b et 103c, il n'y a pas de cuisinette. Tout au plus le barbecue (sic) y est arrangé et on stocke les affaires d'été dans ce local.

Concernant la lettre de la commune :

Il était convenu que je commence les travaux en août et que je finisse en décembre 2024. J'ai reçu effectivement une lettre me fixant un rendez-vous au 15 février pour une visite, mais nous étions en vacances à [...]. J'ai téléphoné pour repousser le rendez-vous et j'ai reçu la lettre qu'on vous a lu (sic), un recours contre cette décision est bien sûr en cours et peut être déposé jusqu'au 15 mars. Et le permis de construire est valable, mais le nouvel acquéreur choisira s'il veut faire les deux appartements ou rester comme ça. Il est impossible qu'il y ait une remise en état. Les allégations de [réd. Me] B.K. _____ sont infondées, sinon il ne serait pas dans la salle en train d'enchérir. Ce qui prouve qu'il veut seulement décourager les acheteurs.

En vous remerciant (...)

J. _____ »

Il ressort en outre de ce procès-verbal d'enchères que « [...] » a fait une offre de 3'800'000 fr., qu'aucune surenchère n'a été enregistrée et que cette offre a été créée trois fois ; l'Office a suspendu la vente et a vérifié les conditions de vente. Le dernier enchérisseur ne remplissant pas les conditions de vente, l'Office a immédiatement crié trois fois l'offre précédente, soit celle de N. _____ SA, de 3'700'000 francs. Les conditions de vente étant remplies, l'immeuble a été adjugé à N. _____ SA au prix de 3'700'000 francs. Un acompte de 1'355'000 fr. avait été crédité par cette société sur le compte de l'Office le 21 février 2024.

Lors de la seconde vente, dès 10 heures 30, l'immeuble RF 1[...]7 a également été adjugé à [...], pour le prix de 1'104'016 fr. 55. Un délai au 27 mai 2024 a été imparti à cette société pour verser le solde des prix de vente.

7.

7.1 Par acte du 8 mars 2024, J. _____, par son nouveau conseil, a déposé une plainte LP contre la décision d'adjudication de l'immeuble RF 2[...]1 du 27 février 2024, concluant à titre préalable à l'octroi de l'effet suspensif (I) et, au fond, à l'annulation de l'adjudication de l'immeuble RF 2[...]1 (II), avec suite de frais judiciaires et dépens (III). Le plaignant soulevait trois griefs :

- premier grief : l'Office aurait dû suspendre la procédure de vente aux enchères lorsqu'il lui avait présenté, le jour de la vente, une ordonnance du Tribunal fédéral du 26 février 2024 impartissant à l'Etat de Vaud un délai au 6 mars 2024 pour se déterminer sur la requête d'effet suspensif et de mesures provisionnelles qu'il avait déposée auprès du Tribunal fédéral dans le cadre d'un recours qu'il avait interjeté contre un arrêt rendu par le Tribunal cantonal du Valais dans le cadre d'une procédure d'annulation des poursuites de l'Administration cantonale des impôts et disant que dans l'intervalle aucune mesure d'exécution de cet arrêt ne pourrait être prise (cf. pièce 20 jointe à la plainte) ;

- deuxième grief : l'Office aurait « *indirectement modifié les conditions de vente le jour de la vente aux enchères* » en lisant les courriers de Me Dupuis, « *lesquels indiquaient que le bien RF 2[...]1 aurait eu une valeur inférieure à celle de l'expertise évaluant le bien à CHF 5'200'000.-* » : en lisant ces courriers sans vérifier leur véracité et, notamment, le résultat de la mise à l'enquête publique en relation avec les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage du port, « *l'Office sous-entendait aux personnes présentes sur place que l'expertise réalisée ne reflétait pas la réalité* », ce qui aurait faussé le déroulement de la vente au détriment du débiteur et de ses créanciers « *et au bénéfice de Me B.K. _____ qui a acquis le bien par sa société pour CHF 3'700'000.- alors qu'il était évalué CHF 5'200'000.-* » ;

- troisième grief : en ne donnant pas suite à l'offre formulée par [...] SA par courriel le 26 février 2024 d'acquérir l'immeuble pour 4'500'000 fr. (cf. pièce 21 jointe à la plainte), l'Office aurait refusé sans juste motif une vente de gré à gré et aurait fait perdre un montant de 800'000 fr. au plaignant. Celui-ci a produit à l'appui de sa plainte vingt-cinq pièces sous bordereau (pièces no 1 à 25), dont les courriers adressés les 22 et 23 janvier 2024 par Me Dupuis à l'Office (pièces 10 et 11).

7.2 Le 14 mars 2024, l'Office a transmis au Président du tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président du tribunal), autorité inférieure de surveillance, la liste des intéressés à la procédure de plainte, et a conclu au rejet de l'effet suspensif.

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

7.3 Le 28 mars 2024, l'Administration cantonale des impôts, agissant pour l'Etat de Vaud, créancier poursuivant dans le cadre de dix poursuites d'impôts, a conclu au rejet de la plainte. En préambule, elle a fait valoir que le plaignant, une fois de plus, multipliait les procédures dilatoires pour empêcher la vente aux enchères de son 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 trois griefs soulevés dans la plainte :

- *ad* premier grief : le 23 janvier 2024, le plaignant a introduit devant le Tribunal de Sierre une action en annulation au sens de l'art. 85a LP visant les poursuites d'impôts de l'Etat de Vaud, au motif que ces poursuites avaient été couvertes par les paiements qu'il avait effectués ; dans ce cadre, il a demandé, à titre de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, la suspension des poursuites en cours dans le but d'empêcher la vente de son immeuble RF 2[...]1 ; par décision du 24 janvier 2024, le Tribunal de Sierre a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles au motif que la suspension des poursuites n'empêcherait pas la vente de l'immeuble, également requise par d'autres créanciers ; le 24 février 2024, le Tribunal cantonal du Valais a rejeté le recours formé par le plaignant contre cette décision ; contre cet arrêt, le plaignant a recouru auprès du Tribunal fédéral qui, par ordonnance du 26 février 2024, a indiqué ce qui suit : « *Jusqu'à la décision sur la présente requête, aucune mesure d'exécution de l'arrêt attaqué ne pourra être prise* » ; au vu de la teneur de l'arrêt attaqué, qui rejetait une requête, l'ordonnance du Tribunal fédéral ne pouvait pas empêcher la vente aux enchères forcée du 27 février 2024, d'autant que, comme relevé par le Tribunal de Sierre, la vente avait été requise par d'autres créanciers que l'Etat de Vaud ; par ailleurs, il est contesté que les paiements du plaignant aient éteint les poursuites fiscales ;

- *ad* deuxième grief : les courriers lus avant les enchères apportaient des informations supplémentaires aux potentiels acquéreurs et ne modifiaient en rien les conditions de vente établies par l'Office ; le plaignant s'est vu impartir un délai pour se déterminer sur les courriers lus pendant la visite et, « *comme à son habitude* », il « *a communiqué ses déterminations au dernier moment, soit le jour même de la vente aux enchères, ceci afin d'essayer une nouvelle fois de faire repousser la réalisation de son bien immobilier* » ; il a du reste déposé une plainte contre le refus de suspendre la procédure de vente, reposant sur les mêmes arguments, qui a été rejetée ; quant au fait que l'estimation de l'une des expertises était

supérieure au prix de l'adjudication, il n'est pas significatif, au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle cette estimation ne préjuge en rien du prix qui sera effectivement obtenu ; en outre, l'allégation selon laquelle l'Office aurait faussé le déroulement de la vente afin que N._____SA puisse acquérir le bien immobilier à un prix inférieur est contestée : selon le procès-verbal de la vente du 27 février 2024, N._____SA n'a pas surenchéri à la dernière offre, de 3'800'000 fr., faite par M. [...], à [...]; c'est parce que ce dernier ne remplissait pas les conditions de vente que le bien a été adjugé au dernier enchérisseur, soit à N._____SA ; il découle de ces circonstances que N._____SA n'avait pas l'intention d'acquérir absolument l'immeuble en cause et que l'Office a eu raison de porter à la connaissance des intéressés l'ensemble des éléments, dont la réponse du plaignant qui a également été lue ;

- *ad* troisième grief : il est contesté que les conditions posées par l'art. 130 LP pour une vente de gré à gré étaient remplies : l'offre du 26 février 2024, ayant été certainement réceptionnée le 27 février 2024 dans la matinée, on ne voit pas comment l'Office aurait pu s'assurer de l'accord de tous les intéressés dans un délai aussi court ; l'offre était en outre inférieure à l'estimation de l'immeuble et l'acompte requis par les conditions de vente n'avait pas été viré par la société avant les enchères ; l'Office n'avait dès lors pas failli dans la marge d'appréciation qui était la sienne en ne suspendant pas la vente aux enchères forcée pour une offre de gré à gré ne remplissant pas les conditions de l'art. 130 LP.

7.4 Par acte du 10 avril 2024, N._____SA a déclaré que, dans la mesure où elle était l'adjudicataire de la parcelle RF 2[...]1 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, mais s'est déterminée sur les faits qui y étaient allégués, a elle-même allégué des faits en relation avec les courriers lus lors de la visite des immeubles et en a déduit que non seulement les trois courriers en cause mentionnaient des faits importants devant être portés à la connaissance des acquéreurs éventuels, mais que le plaignant et P._____SA avaient eu l'occasion de se déterminer sur ces courriers et qu'ils l'avaient fait, du reste, de manière trompeuse. Elle a produit des

pièces sous bordereau (pièces nos 51 à 56), dont deux extraits du registre des poursuites concernant le plaignant, l'un établi par l'Office (pièce 52) et l'autre par l'Office des poursuites du district de Sierre (pièce 53).

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

- *ad* premier grief : l'Office n'avait aucun motif de suspendre la vente : a) aucun effet suspensif n'avait été prononcé dans les procédures de plainte déposées contre les conditions de vente (FA23.054844), respectivement contre le refus de suspendre la vente aux enchères (FA24.004964) ; b) le plaignant indiquait avoir déposé une action en contestation de l'état des charges à l'encontre d'E. _____ AG, mais aucun effet suspensif n'avait été prononcé dans ce cadre ; ce dépôt n'impliquait pas en soi le report de la procédure de vente ; c) le plaignant indiquait également avoir déposé une action en annulation au sens de l'art. 85a LP devant les instances valaisannes ; aux termes de l'ordonnance du Tribunal fédéral qu'il produisait, « *jusqu'à décision sur la présente requête, aucune mesure d'exécution de l'arrêt attaqué ne pourra être prise* » ; or, la vente aux enchères ne concernait pas l'exécution de l'arrêt attaqué devant le Tribunal fédéral ; du reste, d'autres créanciers avaient requis la vente et pas seulement le défendeur à l'action en annulation précitée ; enfin, aucune ordonnance n'avait été transmise à l'Office, que ce soit par le Tribunal fédéral ou par le plaignant, avant la vente ; ce n'est que lors de celle-ci que le plaignant avait montré au Préposé substitut - sur son téléphone portable - ladite ordonnance ;

- *ad* deuxième 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, la Municipalité de [...] lui avait expressément demandé de communiquer ces informations aux enchérisseurs ; enfin, 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 ;

- *ad* troisième grief : les conditions posées par l'art. 143b LP pour une vente de gré à gré n'étaient pas remplies, dès lors que tous les intéressés n'avaient pas consenti à une telle vente et que le prix offert n'était pas au moins celui de l'estimation ; enfin, l'offre litigieuse étant en fait une offre de rachat, et l'acompte exigé n'ayant pas été fourni sous les formes prescrites par les chiffres 14a et 14b des conditions de vente, elle n'avait pas été portée à la connaissance de l'assistance au début des enchères conformément à l'art. 58 ORFI ; l'Office en déduisait qu'il avait agi conformément au droit en ne donnant aucune suite à cette offre.

7.6 Une audience s'est tenue le 24 avril 2024 devant le Président du tribunal, en présence du plaignant et de son conseil, du Préposé de l'Office et de son substitut, de P. _____ SA et de son conseil, d'un représentant de l'Administration cantonale des impôts pour l'Etat de Vaud, de C. _____ et de son conseil et de Me B.K. _____ pour N. _____ SA. Le plaignant a produit un lot de pièces, l'Office une pièce et N. _____ SA trois pièces. [...] a été entendu comme témoin. Les parties sont convenues que le procès-verbal de la cause FA24.010936 valait pour les trois plaintes traitées lors de cette audience, soit également la plainte de P. _____ SA (réf. FA24.010699) et celle de N. _____ 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.

8. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 2 février 2024 et de décision motivée le 7 mai 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté les deux plaintes déposées le 15 décembre 2023. Le plaignant, par l'intermédiaire de son conseil, a recouru contre ce prononcé par acte

déposé le 21 mai 2024. Par décision du 24 mai 2024, prenant date le 27 mai 2024, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Par arrêt du 5 décembre 2024 (n° 33), la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté le recours dans la faible mesure de sa recevabilité et condamné le recourant à une amende de 750 fr. pour témérité.

9. Par prononcé du 17 mai 2024, faisant suite à une audience de plainte tenue le 25 mars 2024 en présence du plaignant et de son conseil, du Préposé substitut de l'Office et d'un représentant de l'Administration cantonale des impôts pour l'Etat de Vaud, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte déposée le 5 février 2024 par J._____ et statué sans frais. Elle a laissé ouverte la question de savoir si la plainte était devenue sans objet en raison de la vente aux enchères forcée intervenue le 27 février 2024, au motif que cette plainte devait de toute manière être rejetée. A cet égard, elle a fait siennes les considérants de l'arrêt rendu par la cour de céans le 21 février 2024. Elle a relevé, au surplus, d'une part, que l'Office avait invité le débiteur à se déterminer en urgence sur les lettres litigieuses le 31 janvier 2024 et n'avait reçu des déterminations que le 27 février 2024, à 8 heures 42, et, d'autre part, que ces déterminations avaient été lues aux personnes présentes à la vente aux enchères, avant la séance d'enchères ; elle en a déduit que le droit du plaignant d'être entendu avait été respecté et que celui-ci n'avait pas rendu vraisemblable qu'il existait des faits nouveaux dont il ignorait l'existence, justifiant le renvoi des enchères forcées. 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.

10. Par prononcé du 1^{er} juillet 2024, le Président du tribunal a rejeté la plainte déposée le 8 mars 2024 par J._____ (I) et a rendu sa décision sans frais ni dépens (II).

Il a rejeté le premier grief du plaignant, au motif qu'aucun lien ne pouvait être fait entre la procédure pendante devant le Tribunal fédéral

et la vente, qu'au demeurant, l'Office n'avait pas reçu de jugement du Tribunal cantonal valaisan ou du Tribunal fédéral, de sorte qu'il n'avait pas à donner suite à l'ordonnance en cause, et que, par ailleurs, la vente avait été requise par d'autres créanciers *« dont les créances, préférables à celles des saisissants dans le cadre de l'affaire pendante au Tribunal fédéral susmentionnée ne font aucunement l'objet d'action en annulation ou des suspension des poursuites »* ; c'était donc à raison que l'Office n'avait pas suspendu la procédure de vente en raison d'une ordonnance du Tribunal fédéral rendue dans le cadre d'une procédure pendante en Valais.

S'agissant du deuxième grief, l'autorité inférieure a fait siens les arguments de l'Office au sujet de son devoir d'information. Elle en a déduit qu'il incombait à l'Office de porter à la connaissance des intéressés le contenu des lettres lui ayant été transmises et qu'après l'avoir fait, il avait permis au plaignant de se déterminer sur leur contenu ; elle a relevé qu'après la visite des lieux, le temps qui s'était écoulé avait permis à tout intéressé de se renseigner sur la véracité du contenu des lettres et sur la situation en lien avec les problématiques qu'elles soulevaient ; elle en a déduit qu'il ne pouvait en aucun cas être retenu que l'Office avait indirectement modifié les conditions de vente le jour de la vente aux enchères, mais qu'au contraire, il avait agi conformément à une jurisprudence zougoise publiée *in* BISchK 2024, p. 44. L'autorité inférieure a en outre retenu ce qui suit :

« 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 du plaignant, de même qu'un dialogue entre le plaignant et tout intéressé, l'Office n'a pas procédé à des 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 J._____ 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 le plaignant 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 du plaignant, 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 indiqué ces éléments aux experts lors de l'évaluation de la valeur de l'immeuble,

que l'on peut en effet penser que le plaignant a lui-même créé une situation problématique et peu transparente avant de se plaindre dans la présente procédure de la communication tardive des éléments qu'il avait lui-même omis de soulever plus tôt ; ».

S'agissant du troisième grief, l'autorité inférieure a repris les considérations de l'Office fondées sur le fait que les conditions posées par l'art. 143b LP n'étaient pas remplies et en a conclu que ce grief ne pouvait qu'être rejeté.

11. Par acte du 15 juillet 2024, J._____ a recouru contre le prononcé du 1^{er} juillet 2024. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à titre préalable, à l'octroi de l'effet suspensif (I), et au fond, en substance, à l'admission du recours (II et IV) et 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 2[...]1 lors de la vente aux enchères du 27 février 2024 annulée (III), subsidiairement à l'annulation du prononcé et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants (V).

Il a produit six pièces sous bordereau, dont une décision du Département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité du 24 mai 2024 délivrant l'autorisation pour le projet de démolition d'une dalle sur le lac et d'une partie d'un bâtiment (cabine de bain), sur le domaine

public cantonal « Le Léman », sur le territoire de la Commune de [...], autorisation valable dans les trois mois (pièce 3), et la réponse que la Municipalité de [...] a déposée le 24 mai 2024 dans le cadre du recours formé par J._____ le 7 mars 2024 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal contre la décision de ladite Municipalité du 16 février 2024 lui ordonnant de déposer une demande de permis complémentaire visant à régulariser les travaux réalisés sans autorisation sur la parcelle RF 2[...]1 (pièce 6).

11.1 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, N._____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.

11.2 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.

11.2.1 Par détermination du 6 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 le recourant ne démontrait pas à satisfaction que l'autorité de première instance aurait constaté les faits de manière inexacte ou incomplète sur trois points, comme il le prétendait. D'abord, il n'établissait pas que toutes les démarches de Me B.K._____ avaient pour unique objectif de s'assurer l'acquisition des deux parcelles à un prix inférieur aux estimations ; vingt-deux personnes étaient présentes le jour des enchères

et ce n'était pas N. _____ SA qui avait proposé le montant le plus élevé, mais un autre enchérisseur, lequel ne remplissait pas les conditions de vente, raison pour laquelle le bien avait été proposé au prix offert par N. _____ SA et finalement adjugé à cette société ; celle-ci n'avait donc pas l'intention d'acquérir absolument le bien du recourant, 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 le recourant. Ensuite, l'Administration a rejeté l'argument du recourant 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 ; le recourant n'avait jamais requis 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 qu'il 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 le recourant 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 vingt-deux 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 le recourant, 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. En conclusion, à l'instar de ce qu'elle avait fait dans ses précédentes déterminations, l'Administration a relevé que le recourant avait déposé vingt-sept procédures (soit vingt-trois plaintes au sens de l'art. 17 LP, une action en suspension des poursuites au sens de l'art. 85a LP, une procédure de règlement amiable des dettes et une procédure de sursis concordataire), sans compter les recours qu'il

avait déposés pour ralentir la procédure de perception de l'impôt, et qu'il s'agissait là de procédés dilatoires.

11.2.2 Par acte du 8 août 2024, C. _____ a conclu au rejet du recours en se référant à la décision attaquée. Pour le surplus, elle a relevé que le recours était, comme à l'accoutumée, un moyen dilatoire contre les adjudications, et qu'une telle démarche relevait de l'abus de droit.

11.2.3 Par acte du 9 août 2024, E. _____ AG a conclu à la confirmation du prononcé attaqué, le recourant ne démontrant pas à satisfaction une violation du droit ou une constatation manifestement inexacte des faits par l'autorité précédente.

11.2.4 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 N. _____ 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 de l'argument selon lequel le montant relatif à la poursuite en réalisation de gage n° 10'153'069 (impôt foncier 2020) aurait été payé, l'Office a admis avoir reçu des paiements les 24 avril 2024 (acompte) et 2 juillet 2024 (règlement) ; selon lui, toutefois, faute de base légale, ce règlement n'était pas de nature à annuler l'adjudication intervenue plus de deux mois auparavant. Enfin, s'agissant de l'argument selon lequel il aurait dû revoir le montant dû au jour de la vente aux enchères au regard de la contestation de l'état des charges pendante contre la production d'E. _____ AG et de l'ordonnance du Tribunal fédéral rendue dans le cadre de l'action en annulation et en suspension des

poursuites ouverte en Valais contre les poursuites fiscales intentées par l'Etat de Vaud, l'Office a relevé que ces actions n'avaient pas d'influence sur les enchères ni sur une revue à la baisse des montants dus par le plaignant dès lors que la réalisation avait été requise par un autre créancier (poursuite n° 10'153'069) ; le résultat de telles actions devrait le cas échéant être pris en considération au moment de la distribution des deniers.

11.2.5 Par déterminations du 12 août 2024, N. _____ SA, par son administrateur président B.K. _____, a déclaré s'en remettre à justice sur le recours de J. _____. 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.K. _____ 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.K. _____, 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. N. _____ 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 le débiteur et plaignant, 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.

N. _____ SA a fait valoir en second lieu que les trois lettres envoyées par Me Dupuis, conseil de feu A.K. _____, à l'Office portaient non seulement sur des faits véridiques, mais sur des faits qui devaient être portés à la connaissance des acquéreurs éventuels et qui ne figuraient pas dans les rapports d'estimation car ils n'avaient pas été révélés par le plaignant. Deux lettres, des 22 et 23 janvier 2024 (pièces 10

et 12 produites avec la plainte), concernaient la servitude de port et l'obligation pour J._____ de démolir une partie de la cabine de bain ainsi qu'une grande dalle, faisant fonction de solarium, située dans le port ; les faits mentionnés dans ces lettres sont exacts ; le plaignant ne contestait d'ailleurs pas avoir mis à l'enquête publique la démolition d'une dalle en béton et d'une cabine de bain, mais il ne précisait pas qu'il s'agissait d'une obligation légale qui lui avait été imposée par la Direction générale de l'environnement (DGE) et que tout acquéreur de la parcelle RF 2[...]1 devrait respecter faute de quoi la concession de port serait révoquée ; comme il s'agissait de l'utilisation du domaine public, la décision de la DGE n'était pas mentionnée au registre foncier et les visiteurs de la parcelle ne pouvaient pas en avoir connaissance. Au surplus, la décision du 20 mai 2024 produite par le recourant ne lui était d'aucun secours, le problème n'étant pas de savoir s'il était autorisé à démolir la cabine de bain et la plate-forme qu'il avait installées, mais de savoir qu'il avait construit ces ouvrages sans droit et qu'il était tenu de les démolir pour pouvoir obtenir le renouvellement de la concession de port. La lettre du 22 janvier 2024 (pièce 10 précitée) mentionnait en outre que le recourant avait créé sans droit et sans autorisation un appartement dans le sous-sol de la villa implantée sur la parcelle RF 2[...]1 alors que l'espace n'était pas habitable ; le courrier que la Municipalité de [...] avait adressé au recourant le 16 février 2024 allait dans le même sens, constatant que des travaux avaient été effectués sans droit, qu'elle n'avait pas pu les examiner et qu'elle envisageait de rendre une décision de remise en état. N._____SA a relevé que le recourant s'était bien gardé d'informer les acquéreurs potentiels de la teneur du courrier de la municipalité et du fait qu'il n'était pas en possession d'un permis d'habiter ; selon l'intéressée, il était primordial que les enchérisseurs potentiels soient informés du fait que des travaux importants avaient été faits sans droit et ne pas les informer de la procédure administrative pendante eût été déloyal.

Quant à la deuxième lettre de Me Dupuis du 22 janvier 2024 à l'Office (pièce 11 produite avec la plainte), elle ne concernait pas la parcelle RF 2[...]1, mais la parcelle 1[...]7.

11.2.6 Par lettre du 14 août 2024, P._____SA, par son conseil, a déclaré s'en remettre à justice. A titre de réquisitions de preuve, elle a requis la production des dossiers de recours de N._____SA et d'elle-même.

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

11.3 Par un écrit du 26 août 2024, le recourant a informé la cour de céans qu'il avait déposé une plainte pénale contre A.K._____, que le Ministère public avait rendu une ordonnance de non-entrée en matière sur cette plainte, ordonnance contre laquelle il avait recouru à la Chambre des recours pénale ; dans la mesure où cette plainte concernait l'ensemble des faits reprochés à A.K._____ et/ou sa famille en relation avec la vente aux enchères des deux parcelles, il requérait la suspension de la présente procédure jusqu'à droit définitivement connu sur sa plainte pénale, en soutenant que si cette plainte devait aboutir, cela démontrerait le bien-fondé de son grief et justifierait l'annulation de l'adjudication.

Par décision du 3 septembre 2024, le Président de la cour de céans a répondu qu'il était exclu de suspendre la procédure de recours.

11.4 Par un écrit du 2 septembre 2024, le recourant a exercé son droit de réplique sur les déterminations de l'Office. Il a contesté avoir attendu le dernier moment pour se déterminer sur les lettres litigieuses (comme allégué au chiffre 17 de la pièce 1 du bordereau de l'Office, soit la détermination déposée par ce dernier devant l'autorité inférieure), et s'est prévalu d'une série de courriels qu'il avait adressés, suite à la lecture « *des courriers de Me B.K._____* », entre le 31 janvier et le 22 février 2024 à l'Office et que ce dernier avait produits (cf. pièce 4 produite par l'Office en première instance), pour en déduire que l'Office était en possession de toutes les pièces permettant de vérifier les allégations « *de Me B.K._____* », depuis bien avant le jour de la vente aux enchères ; or, il avait lu les courriels en question sans examiner la véracité de leur contenu, ni les pièces remises par le recourant en annexe auxdits

courriels, prenant ainsi le risque d'induire en erreur les acheteurs potentiels.

11.4.1 Dans une duplique du 9 septembre 2024, N. _____ SA a considéré que l'Office ne pouvait pas ignorer que les trois lettres litigieuses étaient bien fondées, notamment au sujet des travaux réalisés sans droit, ne serait-ce que parce qu'il savait que la Municipalité de [...] était intervenue ; en donnant connaissance desdites lettres aux enchérisseurs présents, tout en ne prenant pas position sur celles-ci, mais en donnant la possibilité au recourant de se déterminer, l'Office avait procédé de manière opportune et nuancée ; au demeurant, si l'Office avait déclaré aux enchérisseurs qu'il avait vérifié le contenu de ces lettres et que les faits qui y étaient relatés étaient avérés, le recourant aurait soutenu que l'Office n'avait pas le droit de prendre position ; à l'inverse, si l'Office n'avait pas informé les enchérisseurs éventuels des lettres qu'il a lues, il aurait peut-être engagé la responsabilité de l'Etat ; la voie intermédiaire choisie par l'Office était donc la plus raisonnable.

11.4.2 Dans une triplique du 1^{er} octobre 2024, le recourant s'est déterminé sur la duplique précitée, qu'il avait reçue le 23 septembre précédent. Selon lui, l'Office n'avait que deux possibilités : soit considérer que le contenu des lettres « de Me B.K. _____ » n'avait pas à être communiqué faute de possibilité d'en vérifier la véracité, et donc refuser de les lire publiquement ; soit considérer que le contenu de ces lettres devait être communiqué après vérification de leur véracité, les lire publiquement et ensuite lire les explications que le recourant avait remises ; en outre, ces lettres et ses explications auraient dû être publiées sur Internet afin que les enchérisseurs puissent accéder à tous les renseignements avant la vente.

11.4.3 Par quadruplique du 4 octobre 2024, N. _____ SA a réaffirmé qu'il était en tout cas certain que les lettres envoyées par Me Dupuis au nom de feu A.K. _____, propriétaire voisine connaissant le régime juridique des parcelles RF 1[...]7 et 2[...]1, reflétaient une situation exacte, comme elle l'avait démontré dans ses déterminations des 12 et 15

septembre 2024 ; elle relevait au surplus que le recourant se gardait bien d'expliquer en quoi ces déterminations à cet égard étaient incorrectes ; pour préserver la mémoire de feu A.K._____, elle a souligné que s'il y avait une manœuvre déloyale, celle-ci n'émanait pas de la défunte, qui avait avisé l'Office des défauts cachés que le recourant avait tenté de dissimuler, mais du recourant lui-même, qui avait encore donné des explications inexactes dans les déterminations qu'il avait communiquées par écrit à l'Office et qui ont été lues lors de la vente aux enchères.

12. Par lettre du 25 novembre 2024, le recourant a indiqué à la cour de céans avoir versé un montant transactionnel de 160'000 fr. à son ex-épouse C._____. Il a joint à cette lettre des courriers du conseil de l'intéressée, confirmant la réception du montant en question ainsi que le retrait des plaintes pénales et des poursuites dirigées par sa mandante contre son ex-époux.

En droit :

I. a) Formé par le plaignant 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, notamment celles ayant trait aux procédures administratives pendantes touchant l'immeuble RF 2[...]¹, sont recevables pour prouver des faits nouveaux (art. 28 al. 4 LVLP ; art. 20a al. 2 ch. 3 LP ; TF 5A_324/2022 du 17 octobre 2022 consid. 2.1).

b) Déposées les 6, 8, 9 et 12 août 2024, soit 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 C._____, d'E._____AG, de l'Office et de N._____SA sont recevables (art. 31 LVLP).

c) La recevabilité de l'écriture du recourant du 2 septembre 2024 est douteuse, en revanche, dès lors qu'il s'en prend à un fait allégué dans la détermination que l'Office a adressée à l'autorité inférieure (all. 17), mais qui n'a pas été retenu dans la décision attaquée. Par voie de conséquence, la recevabilité de l'écriture subséquente de N._____SA et des deux écritures ultérieures du recourant est également douteuse. De toute manière, les arguments figurant dans l'écriture du recourant du 2 septembre 2024 ne pourraient qu'être rejetés, comme on va le voir.

d) Le recourant requiert à titre de moyen de preuve que les dossiers de plainte FA24.010699 (plainte de P._____SA contre l'adjudication de la parcelle RF 1[...]7) et FA24.010664 (plainte de N._____SA) soient « *versés à la présente procédure* ». Il ne fournit cependant pas le début d'une justification à cette réquisition de preuve, ni ne précise quel(s) fait(s) lesdits dossiers seraient censés établir. 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.

e) Le recourant invoque la nécessité de prendre en considération le fait qu'il a payé un montant de 160'000 fr. à titre transactionnel à son ex-épouse C._____, ainsi que cela ressort de sa lettre à la cour de céans du 25 novembre 2024 et des pièces qui y étaient jointes, pour démontrer que la présente procédure n'a pas un objectif dilatoire et qu'il ne cherche pas à éviter de payer ses créanciers.

Largement postérieures à l'échéance du délai de recours, cette allégation d'un fait nouveau et la production de pièces à son appui sont tardives. Au demeurant, ces pièces établissent tout au plus que le recourant s'est arrangé pour éteindre la dette qu'il avait envers son ex-épouse, pas davantage.

II. a) Dans un premier grief, le recourant reproche au prononcé attaqué une constatation inexacte et incomplète des faits. Il soutient que cette décision passe à tort sous silence les éléments suivants : le témoignage de [...], qui « *devait donc être pris en considération par l'autorité intimée pour démontrer le but derrière l'envoi des courriers* » ; « les circonstances dans lesquelles les lettres de Me Dupuis et celle de la Commune de [...] ont été lues lors de la vente aux enchères », à savoir qu'elles avaient pour « *objectif de faciliter l'acquisition des biens concernés par N. _____ SA en faisant diminuer le nombre de personnes intéressées* », qu'elles n'étaient accompagnées d'aucune pièce permettant de démontrer les faits constatés et que l'office n'avait jamais jugé utile de vérifier la véracité des faits qui y étaient relatés ; le fait que le courrier de la Municipalité de [...] était sans pertinence pour la vente aux enchères et qu'il ne pouvait que décourager les acheteurs potentiels ; le fait que N. _____ SA avait été constituée spécifiquement pour acquérir les parcelles RF 1[...]7 et 2[...]1, que les courriers signés par Me Dupuis avaient été en réalité rédigés par Me B.K. _____, qu'ils ne contenaient « *aucun élément n'ayant pas été abordé par l'expertise au dossier* » et qu'il fallait en déduire que toutes les démarches entreprises par Me B.K. _____ avaient pour unique objectif de s'assurer l'acquisition des deux parcelles en cause par sa société ; le fait que, lors de l'audience de plainte, le recourant a produit des preuves de paiement de plusieurs dettes, ce qui démontrerait que la demande de règlement amiable des dettes qu'il a déposée était justifiée ; l'autorité intimée aurait également dû prendre en considération l'action en contestation de l'état des charges qu'il a déposée contre E. _____ AG, cette procédure, « *couplée à la suspension de la créance fiscale par l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du Tribunal fédéral* » imposant de revoir le montant dû par le recourant le jour de la vente.

b) Le recourant n'invoque la violation d'aucune norme à l'appui de ce grief, ni d'aucune jurisprudence. En particulier, il n'invoque pas que l'autorité inférieure de surveillance aurait violé ses obligations découlant de l'art. 20a al. 2 LP, à son ch. 2 (sur l'instruction d'office,

laquelle connaît des limites, notamment s'agissant des faits juridiquement pertinents : TF 5A_880/2012 du 7 janvier 2013 consid. 3 et les références citées), 3 (sur la libre appréciation des preuves) ou 4 (sur la motivation de la décision) ; il n'invoque pas non plus la violation d'une norme de droit cantonal réservée par l'art. 20a al. 3 LP, notamment l'art. 27 LVLP et la jurisprudence y relative. Il n'invoque pas, sur le point précis de l'établissement des faits en cause, la violation de son droit d'être entendu, et en particulier des principes déduits par la jurisprudence du Tribunal fédéral de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101) sur l'obligation pour l'autorité de motiver ses décisions (cf. ATF 150 III 223 consid. 3.5.1 ; 146 II 335 consid. 5.1). En outre, le recourant n'expose pas en quoi les faits en cause - raisonnement juridique à l'appui - seraient pertinents pour le sort de sa plainte, mais se contente de les énoncer de manière générale, pêle-mêle et sans distinguer quel fait aurait été constaté de manière inexacte et/ou quel fait n'aurait à tort pas été constaté. Enfin, il n'expose pas non plus lequel des faits en cause, qui n'aurait pas été retenu à tort par l'autorité inférieure, aurait été allégué dans sa plainte ou, s'il n'avait pas été allégué dans sa plainte, aurait dû être instruit et retenu d'office par l'autorité inférieure en vertu de la maxime inquisitoire applicable selon l'art. 20a al. 2 ch. 2 LP (TF 5A_362/2024 du 19 septembre 2024 consid. 6.1.3).

c) Dans ces conditions, le grief n'est pas recevable en tant que tel et doit être écarté (art. 18 LP ; art. 28 al. 3 LVLP ; TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2).

Au demeurant, les faits pertinents ont été complétés d'office par la cour de céans et celle-ci appréciera également d'office, dans le cadre de l'examen du bien-fondé de la plainte et des moyens invoqués par le recourant à la lettre C. de son acte de recours (« *Les irrégularités dans les actes préparatifs et la vente aux enchères* »), la pertinence d'éventuels autres faits, et notamment si les démarches de feu A.K._____ avaient pour objectif, comme l'a allégué le recourant dans sa plainte (cf. all. 40), de permettre à son fils d'acquérir les biens à un prix inférieur à leur valeur (cf. infra consid. IV c)).

III. a) Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. par l'autorité précédente, qui n'aurait pas indiqué les motifs pour lesquels elle a considéré que les faits relatés dans les lettres de Me Dupuis étaient avérés, ni les motifs juridiques qui l'ont conduite à admettre que l'Office avait l'obligation de communiquer les informations qu'il avait reçues. Lui-même aurait donc été privé de la possibilité de connaître le raisonnement ayant conduit à la décision et empêché « *ainsi de savoir pleinement comment recourir contre la décision* ».

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^e éd. 2021 [ci-après : BK SchKG I, 3^e éd.], n. 16 *ad* art. 20a LP).

c) En l'espèce, l'autorité précédente a indiqué pour quels motifs elle considérait que la plainte contre l'adjudication devait être rejetée, reprenant notamment le raisonnement de l'Office au sujet des

lettres qui ont été portées à la connaissance des enchérisseurs lors de la séance du 27 février 2024, fondé sur le devoir d'information qui incombait à l'Office et sur l'art. 230 CO et la jurisprudence y relative. Elle a également considéré qu'aucune norme légale ni aucune jurisprudence n'obligeait l'Office à vérifier la véracité des informations données lors de la visite ou lors de la vente. Ce faisant, elle a clairement répondu aux exigences de motivation déduites de l'art. 29 al. 2 Cst. Elle n'a par ailleurs à aucun moment retenu que les faits allégués par Me Dupuis dans ses lettres étaient avérés, de sorte qu'elle n'avait pas à motiver sa décision sur ce point. Quant aux exigences de motivation déduites de l'art. 20a al. 2 ch. 4 LP, le recourant ne les invoque pas et, par conséquent, n'essaie pas d'établir qu'elles auraient une portée plus large. En tout état de cause, le recourant pouvait exercer son droit de recourir en pleine connaissance de cause, et il l'a du reste exercé. Au surplus, comme mentionné par la jurisprudence précitée (cf. supra consid. III b)), l'autorité n'avait pas l'obligation de discuter tous les moyens invoqués par le recourant, et elle a de toute manière examiné et statué sur les arguments que le recourant invoque dans son acte de recours à l'appui du grief de violation de son droit d'être entendu. Ce grief, manifestement mal fondé, doit être rejeté.

IV. a) Reprenant les principes juridiques exposés par l'autorité précédente sur les irrégularités commises dans la procédure préparatoire ou lors de l'adjudication ainsi que sur le devoir d'information de l'Office, et notamment l'arrêt zougais cité par celui-ci, le recourant reproche à cette autorité de n'avoir pas « *fait référence à la suite de cet arrêt, lequel précise que si des faits essentiels ne sont pas communiqués par l'office des poursuites en violation de son devoir de communication desdits faits et que l'adjudicataire fait valoir une erreur essentielle, cela doit entraîner l'annulation de l'adjudication* ». Le recourant fait valoir que « *la prise en considération de l'arrêt susmentionné dans son intégralité permet de retenir qu'une information [réd. ne] doit être communiquée aux personnes présentes lors de la vente aux enchères que dans le cas où elle revêt la qualité de fait essentiel dont l'ignorance peut justifier une annulation de la vente pour erreur essentielle* ». Il en déduit que l'office des poursuites a l'obligation également de vérifier la véracité dudit fait, faute de quoi il

prend le risque de communiquer un fait essentiel erroné pouvant également justifier l'annulation de la vente pour vice du consentement ; en l'espèce, il en tire la conséquence que l'autorité inférieure ne pouvait pas refuser d'examiner « *le caractère essentiel et la véracité des faits allégués par Me B.K._____* », de sorte qu'« *en agissant de la sorte, l'autorité intimée a considéré (...) que les faits étaient véridiques* » ; en revanche, elle n'aurait pas examiné s'ils étaient essentiels au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO.

Le recourant soutient que les faits en cause n'étaient pas essentiels et, en plus, qu'ils étaient mentionnés dans l'expertise relative à l'évaluation de l'immeuble RF 2[...]1 : l'expertise mentionnait que le renouvellement de la concession d'usage du port pouvait augmenter la valeur du bien de 300'000 fr., et à la date de la vente aux enchères, la mise à l'enquête des travaux nécessaires pour obtenir le renouvellement de la concession était terminée et n'avait fait l'objet d'aucune opposition ; il ne s'agissait donc pas d'un fait essentiel, vu le faible impact sur la valeur du bien (300'000 fr. sur 5'200'000 fr.), et « *la situation était sans incertitude le jour de la vente* », de sorte que ce fait n'avait pas à être communiqué ; s'agissant de l'état prétendument insalubre et inhabitable du logement créé au rez inférieur et des dépendances, « *les réponses figurent dans l'expertise qui mentionne l'existence du permis de construire et la prise en considération des dépendances pour l'évaluation du bien* » ; les personnes intéressées pouvaient donc être au courant des travaux en cours et n'auraient pas pu se prévaloir d'une erreur essentielle ; quant au courrier de la Municipalité de [...] du 16 février 2024, « *il est apparu que celui-ci ne constituait en rien une décision* » dans la mesure où il ne donnait aucun ordre au recourant, ni au futur propriétaire, et qu'il était incomplet dans la mesure où il n'indiquait pas précisément quels travaux seraient susceptibles d'être demandés et leurs coûts éventuels : il ne s'agissait donc pas d'un fait essentiel, et il devait d'autant moins être communiqué que l'information était incomplète. Le recourant conclut de tout ce qui précède que l'Office n'avait pas l'obligation de communiquer les faits contenus dans les courriers « *de Me B.K._____* » et de la municipalité, et que ces courriers ont « *uniquement servi à*

désintéresser les personnes présentes » afin que « N._____SA puisse acquérir le bien RF 2[...]1 en l'absence d'une trop grande concurrence, lui permettant ainsi d'éviter que les offres se multiplient et entraîne (sic) l'augmentation du prix d'adjudication »

b) aa) Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être portée 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^e 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 trois lettres qu'il avait reçues de la part de tiers en lien avec l'immeuble RF 2[...]1, 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 ces trois lettres ; le résumé des trois lettres et le courriel précités figurent au procès-verbal de la séance d'enchères. Dans sa plainte, le recourant n'a pas contesté la teneur du procès-verbal, ni par conséquent la manière dont les lettres en cause y sont résumées. Il a uniquement fait valoir qu'avant de procéder à cette lecture, l'Office aurait dû vérifier la véracité du contenu de ces lettres, notamment le résultat de la mise à l'enquête publique concernant les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage du port. 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 les lettres litigieuses car, dans le cas contraire, l'adjudication aurait pu être annulée ; au surplus, la Municipalité de [...] lui avait expressément demandé de communiquer ces informations aux enchérisseurs ; enfin, les déterminations du plaignant 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 les lettres et en permettant une prise de parole du plaignant, de même qu'un dialogue entre le plaignant 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 les lettres qui aurait constitué une violation des devoirs lui incombant. Enfin, par surabondance, l'autorité précédente a souligné que la problématique ressortant des lettres de Me Dupuis et de la Municipalité de [...], à savoir les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage du port, aurait dû être soulevée par le plaignant à l'expert lors de l'évaluation de la valeur de l'immeuble RF 2[...]1, ce qu'il n'avait pas fait.

bb) C'est en vain que le recourant continue à soutenir que l'Office aurait dû vérifier la véracité des informations contenues dans les courriers en cause. Ce faisant, il inverse la problématique : dès lors qu'il se réfère à l'art. 230 CO et à la jurisprudence y relative, et qu'il invoque donc que le résultat des enchères aurait été altéré par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs, c'est à lui qu'il incombe, si ce n'est d'établir, du moins de rendre vraisemblable que les conditions posées par cette disposition sont remplies. Or, en l'espèce, le recourant ne procède pas au

début d'une démonstration à cet égard, en particulier en lien avec le résultat des enchères ; il n'essaie pas non plus de démontrer que les résumés qui ont été lus aux personnes présentes par l'Office contenaient des faits erronés qui auraient pu s'apparenter à des manœuvres illicites. A cet égard, il faut relever que, en substance, il était porté à la connaissance des enchérisseurs potentiels le fait que l'immeuble RF 2[...]1 faisait l'objet de plusieurs procédures administratives en lien avec des travaux réalisés prétendument de manière illicite par le recourant, l'une en lien avec le renouvellement de la concession d'usage du port et l'autre en lien avec des transformations intérieures à l'immeuble ECA 103a, ainsi que sur le bâtiment 103b, la Municipalité de [...] souhaitant informer les enchérisseurs que des travaux non autorisés semblaient avoir été réalisés à l'intérieur du bâtiment ECA 103a par son propriétaire, qu'un délai avait été imparti par courrier du 16 février 2024 à ce dernier pour régulariser la situation par le dépôt d'une demande de permis de construire complémentaire et que les personnes intéressées étaient donc avisées que l'acquéreur s'exposait à une décision administrative en relation avec lesdits travaux.

Dans la mesure où le recourant ne conteste pas la réalité de ces procédures administratives, qui ressortent du dossier et des pièces qu'il produit lui-même à l'appui de son recours, il ne saurait y avoir une quelconque manœuvre frauduleuse, au sens où l'entend l'art. 230 al. 1 CO. Au demeurant, il ressort de la réponse que la Municipalité de [...] a déposée le 24 mai 2024 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP), dans le cadre du recours que le recourant a déposé contre la décision de ladite municipalité du 16 février 2024 (produite avec le recours sous pièce no 6), et des arrêts rendus par la CDAP cités dans cette écriture (faits notoires pour le recourant : AC2019.0258 et AC2019.0261 qui ont donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_200/2020 du 2 juillet 2020 ; AC2020.0250) qu'un permis de construire a été délivré au recourant le 25 février 2016 pour des travaux de transformations intérieures dans le bâtiment ECA 103a sur la parcelle RF 2[...]1, que ces travaux n'étaient toujours pas réalisés en 2024 et que la municipalité a soutenu que ceux qui l'avaient été s'écartaient

complètement des plans d'enquête (la municipalité reproche au recourant d'avoir créé au sous-sol, au lieu de deux pièces, un appartement entier avec cuisine, deux salons et une chambre), d'une part, et qu'en raison d'informations données à l'autorité par la propriétaire de la parcelle voisine RF 2[...]0, le recourant avait dû déposer des demandes de permis de construire portant sur la régularisation des travaux de démolition/reconstruction qu'il avait entrepris sur les dépendances ECA 103b et 103c (dont un poulailler), d'autre part. Dans ces conditions, la réalité de l'existence de procédures administratives en lien avec l'immeuble RF 2[...]1 est établie. Quant à la procédure d'enquête publique relative à la démolition d'une dalle sur le lac et d'une partie du bâtiment (cabine de bain) sur le domaine public cantonal « Le Léman », en lien avec la procédure de renouvellement de la concession du port, le recourant ne la conteste pas.

Contrairement à ce que soutient le recourant, du reste seulement au stade du recours, il n'incombait pas non plus à l'Office, ni à l'autorité inférieure de surveillance, d'établir que les faits portés à la connaissance des personnes présentes lors de la séance d'enchères étaient des faits essentiels, au sens où l'entend l'art. 24 al. 1 CO qui traite de l'erreur essentielle. En effet, le devoir d'information incombant à l'office des poursuites porte sur des faits *susceptibles* d'être essentiels pour la prise de décision d'un participant aux enchères. Du reste, le recourant n'est pas un adjudicataire invoquant que l'adjudication devrait être annulée en raison du fait que lorsqu'il a pris la décision d'enchérir et d'acquérir le bien aux enchères, il aurait été sous l'empire d'une erreur essentielle. Il n'intervient qu'en qualité de débiteur propriétaire.

Il suffit de constater que l'existence de plusieurs procédures administratives en lien avec l'immeuble RF 2[...]1 ne ressortait pas du dossier d'enchères et en particulier des expertises, et que l'une d'elle portait même sur des transformations réalisées au sous-sol de l'immeuble ECA 103a jugées illicites par l'autorité et susceptibles selon celle-ci d'aboutir à une décision de remise en l'état antérieur (soit notamment par le démontage de la cuisine située au rez inférieur), voire de révocation du

permis de construire délivré. Il est manifeste que ces éléments devaient être portés à la connaissance des personnes présentes, car ils pouvaient entrer en ligne de compte dans les paramètres fondant leur décision d'acquérir.

Enfin, comme relevé dans la décision attaquée, dans la détermination qui est parvenue à l'Office le jour-même de la vente aux enchères et qui a été lue à cette occasion, le recourant a pu exprimer son point de vue au sujet des procédures administratives en cours, ou passées, en lien avec l'immeuble RF 2[...]1, notamment au sujet des travaux que la Municipalité de [...] prétendait qu'il avait réalisés en marge du permis de construire. Ce faisant, il convient de relever qu'il n'a pas contesté avoir réalisé une cuisine au sous-sol, qualifiant celle-ci de « kitchenette ».

Dans ces conditions, il n'est pas possible de conclure à une quelconque manœuvre de la part de l'autorité communale ou du tiers intéressé, ayant tous deux adressé des courriers à l'Office mentionnant les procédures administratives susmentionnées. S'il est vrai que A.K._____, sous la plume de son conseil, était l'auteur de deux lettres à l'attention de l'Office, des 22 et 23 janvier 2024, il ne ressort pas du dossier qu'elle ait expressément demandé qu'elles soient lues ou résumées lors de la séance de vente aux enchères, contrairement à la Municipalité de [...] qui a requis expressément de l'Office que celui-ci procède à une telle communication ; A.K._____ a seulement invité l'Office à attirer l'attention de toutes personnes intéressées à acquérir la parcelle RF 2[...]1 sur les faits relatés dans sa lettre du 22 janvier 2024. Certes, une telle lecture est intervenue lors de la visite de l'immeuble organisée par l'Office 26 janvier 2024. Le recourant n'a toutefois pas contesté cette lecture en tant que telle dans le délai de plainte de dix jours (il a uniquement requis pour ce motif la suspension des enchères), ni n'a invoqué qu'il s'agissait d'un acte préparatoire à l'adjudication pouvant être contesté dans le cadre de l'art. 132a LP, auquel cas il aurait dû s'en prévaloir au début de la séance d'enchères (cf. supra consid. IV. b) cc)). Quoi qu'il en soit, comme déjà dit, il n'est pas contestable que l'immeuble RF 2[...]0 est contigu à l'immeuble

qui devait être vendu aux enchères, que A.K._____, précédente propriétaire de l'immeuble RF 2[...]0, était donc voisine du recourant et qu'elle avait participé en qualité de recourante ou de tiers intéressé aux procédures devant la CDAP citées dans la réponse de la Municipalité de [...] du 24 mai 2024 produite par le recourant sous pièce 6. A ce double titre, elle disposait donc d'informations dont le public ne disposait pas. Dans la mesure où, objectivement, l'Office devait porter à la connaissance des participants aux enchères l'existence des procédures administratives précitées, il ne saurait être reproché à la société N._____SA - dont l'un des administrateurs est le fils de feu A.K._____ - d'avoir altéré le résultat des enchères par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs qui auraient impliqué feu A.K._____. Du reste, le recourant admet que le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière sur la plainte pénale qu'il a déposée contre A.K._____. En outre, N._____SA est une société anonyme et elle ne se confond dès lors par avec l'un de ses administrateurs. Par ailleurs, comme relevé à juste titre par la représentante de l'Etat de Vaud, selon le procès-verbal de la vente du 27 février 2024, N._____SA n'a pas surenchéri à la dernière offre, de 3'800'000 fr., faite par M. [...], à [...]; c'est parce que ce dernier ne remplissait pas les conditions de vente et qu'elle avait enchéri en dernier que le bien lui a été adjugé, après trois criées, pour 3'700'000 francs. Il découle de ces circonstances que N._____SA n'avait pas l'intention d'acquérir l'immeuble en cause de manière absolue et à tout prix, et qu'en particulier, elle s'était fixé une limite de prix. Enfin, le prix obtenu se situe entre les estimations des deux expertises.

Le grief de violation de l'art. 230 CO, mal fondé, doit être rejeté.

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). Les dispositions dont la violation est 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, 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 *loc. cit.*).

b) En l'espèce, on ne voit pas quelle norme aurait pu être violée, qui aurait été édictée dans l'intérêt public, et le recourant n'en invoque pas. L'adjudication n'est donc pas entachée de nullité.

VI. 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 Raphaël Guisan, avocat (pour J. _____),
- M. le Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Administration cantonale des impôts (pour l'Etat de Vaud),
- E. _____ AG,
- Me Alain Dubuis, avocat (pour C. _____),
- Me Maxime Crisinel (pour P. _____ SA),
- Me B.K. _____ (pour N. _____ 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 :