

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 décembre 2025

Composition : M. HACK, président
Mme Giroud Walther et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 17 al. 1 et 2, 18 al. 1 et 134 al. 1 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 **B._____**, à Montricher, contre la décision rendue le 11 juin 2025 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, dans la cause opposant le recourant à l'**OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CÔTE**, à Nyon.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Dans le cadre de la liquidation de la faillite de C._____, à Morges, l'immeuble RF n° [...] de Montricher dont elle était propriétaire, estimé à 480'000 fr., a été vendu aux enchères publiques. Les conditions de vente, déposées à l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte (ci-après : l'Office) le 18 février 2025 et non contestées, avaient notamment la teneur suivante :

« 1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de 96'000.00 francs.

2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 5'000.00 francs.

(...)

14. Immédiatement après la troisième crie et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêt de 99'000.00 francs (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

(...)

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

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

(...)

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2 ORFI).

(...) »

b) La vente a eu lieu le 9 avril 2025. Le préposé à l'Office a conduit les opérations de la vente, assisté par une huissière. Selon le procès-verbal de la vente, dressé le jour même, le préposé a lu aux personnes présentes les conditions de vente. Cinquante-trois offres ont été articulées au cours des enchères, soutenues par cinq acheteurs intéressés. La dernière offre articulée par B. _____ s'élevait à 585'000 fr. (41ème offre), créée une fois. D. _____, représentée par son administratrice F. _____, ainsi qu'un autre acheteur, G. _____, ont ensuite formulé plusieurs offres. La dernière offre articulée par D. _____, à hauteur de 630'000 fr. (49ème offre), a été créée deux fois. La cinquantième offre, à hauteur de 650'000 fr., articulée par G. _____, a été créée trois fois. Aucune surenchère n'ayant été formulée, le préposé a suspendu la vente et invité le dernier enchérisseur, G. _____, à satisfaire aux conditions de vente. Il a été constaté que l'intéressé ne remplissait pas ces conditions. La vente a alors repris et le préposé a invité D. _____ à indiquer si elle maintenait l'offre de 630'000 francs. Cette offre n'ayant pas été maintenue, le préposé a invité B. _____ à indiquer s'il maintenait son offre à 585'000 fr., ce que l'intéressé a confirmé. Ladite offre a été créée une fois. D. _____ a alors présenté une offre à 590'000 fr., qui a été créée trois fois. Le préposé a suspendu la vente et invité la dernière enchérisseuse à satisfaire aux conditions de vente, ce qu'elle a fait. L'immeuble RF n° [...] de Montricher lui a donc été adjugé pour la somme de 590'000 francs.

2. Le 10 avril 2025, B. _____ a adressé une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) à l'Office, qui l'a transmise à l'autorité inférieure de surveillance. Il soutenait que l'immeuble en cause avait été adjugé de manière incorrecte à D. _____ et demandait le blocage de la vente et le réexamen du dossier.

L'intervenante D. _____ s'est déterminée, concluant en substance au rejet de la plainte qui était, selon elle, « *nulle et non avenue* ».

L'Office s'en est remis à justice.

Une audience s'est tenue le 2 juin 2025 en présence du plaignant personnellement et de représentants de l'Office et de l'intervenante. Le plaignant a conclu à la reprise de la vente aux enchères afin que celle-ci puisse se dérouler sans irrégularités. D._____ a conclu au rejet de la plainte. L'Office a confirmé ses déterminations.

3. Par prononcé du 11 juin 2025, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte déposée le 10 avril 2025 (I) et a statué sans frais ni dépens (II). Après avoir rappelé la teneur des dispositions légales applicables et de la jurisprudence y relative, il a retenu qu'il ressortait de ces règles que, si la dernière offre était irrecevable parce que l'acompte ou la garantie n'étaient pas versés immédiatement, la vente aux enchères n'était pas interrompue, mais l'offre immédiatement inférieure à nouveau créée trois fois et le bien adjudgé s'il n'était pas fait d'offre supérieure (art. 45 al. 1 let. e et 60 al. 1 ORFI [ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]). Il a considéré qu'en l'espèce, une irrégularité était survenue au cours de la vente aux enchères litigieuse, ce que l'Office admettait par ailleurs : en effet, à défaut du paiement par G._____ de l'acompte de 99'000 fr. exigé, l'Office aurait dû crier trois fois l'offre immédiatement inférieure, à savoir celle de D._____ à hauteur de 630'000 fr., cette enchérisseuse étant, conformément à l'art. 14b des conditions de vente, liée par sa dernière offre à 630'000 francs. Les enchères auraient donc dû se poursuivre sur la base de ce montant. Le plaignant, toutefois, tiers à la procédure d'exécution forcée, ne pouvait pas se voir reconnaître la qualité pour former une plainte dans la mesure où il n'avait pas d'intérêt à l'annulation de la vente aux enchères : en effet, l'offre la plus élevée qu'il avait formulée était de 585'000 fr., il n'avait ensuite surenchéri ni aux offres successives faites tant par D._____ que par G._____, ni à la dernière offre supérieure de D._____ à 630'000 fr., ni à l'offre de 590'000 fr. présentée par D._____, qui a été créée trois fois, lors de la reprise de la vente, une fois l'offre la plus élevée de G._____ à 650'000 fr. écartée. Certes, si les conditions de vente avaient été observées, l'avant-dernière offre à 630'000 fr., qui liait D._____, aurait dû être à

nouveau créée trois fois, ce qui n'avait pas été le cas, mais, à la différence du débiteur ou des créanciers qui ont intérêt à ce que l'offre la plus élevée soit retenue, les intérêts du plaignant n'étaient pas lésés dès lors qu'à aucun moment il n'avait présenté d'offre supérieure à 585'000 fr. et qu'il n'avait de ce fait aucune chance de remporter la vente même si la première offre de D. _____ à 630'000 fr. avait été retenue plutôt que sa seconde offre à 590'000 francs.

4. Le plaignant a formé recours contre ce prononcé, réceptionné le 12 juin 2025, par acte de son conseil posté le 23 juin 2025 à l'adresse de l'autorité inférieure de surveillance. Il a conclu, avec suite de dépens, à l'admission du recours et de la plainte et, principalement, à ce que le prix d'adjudication de l'immeuble en cause en faveur de D. _____ s'élève à 630'000 fr., l'Office étant invité à encaisser ce prix auprès de l'adjudicataire jusqu'à due concurrence, subsidiairement à ce que l'adjudication du 9 avril 2025 soit annulée, ordre étant donné à l'Office de procéder à de nouvelles enchères portant sur l'immeuble en cause.

Le dossier a été transmis à la cour de céans le 25 juin 2025.

Invité à se déterminer sur le recours, l'Office, dans un écrit du 24 juillet 2025, a conclu implicitement à son rejet, du fait de la pertinence du développement de la décision attaquée quant à l'absence d'intérêt du recourant à l'annulation de la vente aux enchères. Il a pour le surplus renvoyé à ses déterminations à l'autorité de première instance, qu'il a produites à nouveau.

Également invitée à se déterminer, l'intervenante n'a pas procédé.

En droit :

I. a) Le recours est recevable formellement dans la mesure où il a été déposé en temps utile, le lundi 23 juin 2025 (art. 18 al. 1 LP, 28 al. 1 et 73 al. 3 LVLP [loi d'application dans le Canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]), comporte l'énoncé de conclusions et est suffisamment motivé (TF 5A_118/2018 consid. 4.2).

b) aa) Même si l'art. 18 al. 1 LP qui régit le recours à l'autorité supérieure de surveillance ne le précise pas, la jurisprudence a reconnu que la légitimation pour recourir était subordonnée, quant aux personnes concernées par la procédure d'exécution en cours, à l'existence d'un intérêt à saisir l'autorité supérieure, dans le même sens que l'intérêt à la plainte ; cet intérêt doit donc être concret, actuel et réel, et non théorique ou hypothétique (ATF 105 III 35 consid. 1 ; CPF 13 octobre 2025/19 ; CPF 5 mars 2025/6).

En l'espèce, il convient donc d'examiner si le recourant dispose d'un intérêt à recourir. Tel sera le cas si ses griefs sont de nature à entraîner en sa faveur une modification de ce qui a été décidé dans le dispositif de l'arrêt attaqué. Dans cette optique, il s'agit de réexaminer la question de la qualité du recourant pour déposer une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'adjudication du 9 avril 2025, qualité que l'autorité inférieure lui a déniée, considérant que, tiers à la procédure d'exécution forcée, il n'avait pas d'intérêt à l'annulation de la vente aux enchères. Si cette appréciation est confirmée, il faudra en conclure que le recourant ne dispose pas non plus de la qualité pour recourir à l'autorité supérieure.

bb) La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de poursuite. Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret ; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1 ; 138 III 219

consid. 2.3 ; 120 II 5 consid. 2a ; TF 5A_933/2023 du 20 mars 2024 consid. 4.2.2.3).

En l'espèce, il s'agit de savoir si, après que l'enchérisseur ayant formulé l'offre la plus élevée, G._____, n'a pas été en mesure de satisfaire immédiatement aux conditions de versement de l'acompte, rendant alors son offre de 650'000 fr. irrecevable, l'enchérisseuse précédente, D._____, était liée par son offre de 630'000 fr. et si le recourant était fondé à se plaindre du fait que le préposé n'avait pas considéré ladite enchérisseuse comme liée par son offre.

cc) La question de savoir si l'enchérisseur précédent reste lié par son offre jusqu'à l'adjudication - valable - au plus offrant est controversée en doctrine et n'a pas été tranchée par la jurisprudence fédérale, laquelle admet cependant qu'une telle clause peut être prévue par les conditions de vente, comme dans le cas qui lui était soumis (cf. TF 5A_388/2024 du 1^{er} octobre 2024 consid. 6.2.2) et comme en l'espèce.

Or, *in casu*, le préposé à l'Office, après avoir constaté que l'offre la plus élevée était irrecevable, a interrogé les enchérisseurs précédents afin de savoir s'ils maintenaient leurs offres, ce qu'il n'aurait pas dû faire, dès lors que les conditions de vente, sous chiffre 14, prévoyaient que l'enchérisseur précédent restait lié par son offre jusqu'à adjudication au plus offrant. En réponse à la question du préposé, D._____ n'a pas maintenu son offre à 630'000 francs. Le recourant, dont l'offre la plus élevée précédant celles de D._____ se montait à 585'000 fr., a maintenu cette offre, qui a été créée trois fois avant que D._____ ne surenchérisse à 590'000 francs. Comme le relève l'Office dans ses déterminations, le préposé a commis une erreur en demandant aux enchérisseurs précédents s'ils maintenaient leurs offres, erreur qui a eu pour résultat que D._____, après avoir enchéri à 630'000 fr., a finalement obtenu l'adjudication à 590'000 francs.

dd) Lorsque les biens immobiliers de la masse en faillite sont réalisés aux enchères publiques (art. 256 al. 1 LP), l'administration de la

faillite arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, en vue d'obtenir le produit de réalisation le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers comme dans celui du débiteur (art. 134 al. 1 LP; ATF 132 III 212 consid. 3.1.5 ; 126 III 22 consid. 3 ; TF 5A_388/2024 précité consid. 6.2.1).

La question de savoir si l'erreur commise par le préposé dans le cas d'espèce implique l'annulation de la vente peut rester ouverte, dès lors que le recourant n'est en tout état de cause pas fondé à s'en plaindre faute de tout intérêt à voir le prix d'adjudication porté à 630'000 francs. Il a pu, en effet, prendre part aux enchères et a eu l'occasion d'enchérir, y compris après que D. _____ avait retiré son offre à 630'000 fr., puis formulé une offre de 590'000 fr., légèrement supérieure à celle qu'il avait formulée de 585'000 francs. Comme le relève l'autorité précédente et comme il le relève lui-même dans son recours (p. 6 *in fine*), le recourant n'a pas surenchéri, alors qu'il avait la possibilité de le faire, pour remporter la mise. Quand bien même D. _____ a profité de « *l'aubaine inespérée qui lui était faite* » pour baisser sa propre enchère, le recourant n'est pas fondé à s'en plaindre, dès lors que les seuls lésés sont la faillie et les créanciers, dont il ne fait pas partie. Il n'a pas été atteint dans ses propres intérêts par l'occasion de faire baisser les enchères dont D. _____ a tiré parti, dès lors que l'adjudication est intervenue à un montant supérieur à celui qu'il proposait de payer. En tout état de cause, l'intérêt juridique du recourant à la plainte comme au recours fait défaut, ce qui doit aboutir au constat de l'irrecevabilité du recours en tant que tel.

II. Vu les considérants qui précèdent, le recours doit être déclaré irrecevable.

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

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est irrecevable.

- II. 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 :

- M. Alexandre Landry, agent d'affaires breveté (pour B._____),
- M. le Préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte,
- D._____.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :