

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 3 décembre 2025

---

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

\*\*\*\*\*

### **Art. 17 al. 1 et 2, 18 al. 1, 132a al. 3 LP et 66 ORFI**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **B.\_\_\_\_\_ SA**, à Q\*\*\*, contre la décision rendue le 14 août 2025 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause opposant la recourante à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUZ-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**a)** D.\_\_\_\_\_ est l'administrateur de B.\_\_\_\_\_ SA. Il a fait notamment l'objet de deux poursuites en réalisation de gage immobilier, l'une portant sur l'immeuble RF bbb de T\*\*\*, dont il est propriétaire, l'autre portant sur l'immeuble RF aaa de la même commune, propriété de B.\_\_\_\_\_ SA. Les ventes aux enchères et les adjudications ont eu lieu le 27 février 2024. Les deux immeubles ont été adjugés à F.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : F.\_\_\_\_\_), l'immeuble RF bbb pour le prix de 3'700'000 fr. et l'immeuble aaa pour le prix de 1'104'016 fr. 55.

**b)** B.\_\_\_\_\_ SA et D.\_\_\_\_\_ ont déposé plainte chacun contre la décision d'adjudication de l'immeuble qui était sa propriété, le 8 mars 2024. Ces plaintes ont été rejetées par prononcés du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, du 1er juillet 2024. Saisie des recours des plaignants, la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, les a rejetés et a confirmé les prononcés par arrêts du 20 décembre 2024 (Nos 36 et 37). Le Tribunal fédéral, saisi à son tour des recours des plaignants, les a rejetés par arrêts du 9 mai 2025 (TF 5A\_31/2025 et TF 5A\_40/2025).

**c)** Par des plaintes distinctes du 8 mars 2024, la société adjudicatrice F.\_\_\_\_\_ a attaqué les procès-verbaux des enchères relatifs aux deux immeubles, en contestant le point de départ de l'intérêt moratoire de 5 % dû sur le solde des prix de vente. Ces deux plaintes ont été rejetées.

Par arrêt du 20 décembre 2024 (N° 38), la cour de céans a admis partiellement les recours de F.\_\_\_\_\_ en ce sens que les plaintes étaient admises partiellement ; elle a réformé les procès-verbaux d'enchères relatifs aux deux immeubles en ce sens que, dans chacun de ces procès-verbaux, le passage disant que le solde du prix de vente devait être versé dans un délai au 27 mai 2024 et que l'acquéreur devrait des

intérêts à 5 % l'an jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente était supprimé ; elle a indiqué ce qui suit pour les deux immeubles : « Un nouveau délai sera imparti conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication sera entrée en force ».

B.\_\_\_\_\_ SA et D.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cet arrêt au Tribunal fédéral, qui a joint les causes et déclaré leurs recours irrecevables, par un arrêt unique du 9 mai 2025 (TF 5A\_34/2025, 5A\_43/2025).

**d)** En date du 28 août 2024, B.\_\_\_\_\_ SA, représentée par D.\_\_\_\_\_, a déposé une plainte LP contre l'adjudication de la vente de la parcelle RF aaa et contre un courrier de l'Office du 16 août 2024. Elle faisait valoir que, dans un courrier du 8 août 2024, le conseil de D.\_\_\_\_\_ avait requis que F.\_\_\_\_\_ fournisse des sûretés en garantie du paiement du solde du prix de vente, sous forme de garantie bancaire, que l'Office aurait renvoyé dans une réponse du 16 août 2024 au ch. 14 des conditions de vente et à l'art. 60 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42) pour dire que des sûretés ne pouvaient être exigées qu'au moment des enchères, avant l'adjudication, et qu'en l'occurrence, l'Office n'était pas en mesure d'exiger le paiement du solde du prix en raison des plaintes pendantes contre l'adjudication. La plaignante soutenait que F.\_\_\_\_\_, inscrite au registre du commerce dix jours avant la date des enchères et d'un capital de 100'000 fr. seulement, n'avait manifestement pas la solidité financière suffisante pour se porter acquéreur de tels biens immobiliers ; elle en déduisait que, pour respecter les conditions de vente, l'Office aurait dû requérir des sûretés de la part de F.\_\_\_\_\_ ; les conditions de vente auraient été violées ; elle concluait principalement à l'annulation de l'adjudication de l'immeuble RF aaa et subsidiairement, à la réforme de la décision du 16 août 2024 de l'Office en ce sens qu'ordre devait être donné à F.\_\_\_\_\_ de verser des sûretés suffisantes.

Le 3 septembre 2024, l'autorité inférieure de surveillance a suspendu la procédure ouverte ensuite de cette plainte (auquel la

référence FA24.38883 avait été attribuée), « *jusqu'à droit connu sur les plainte 17 LP [réd. du 8 mars 2024] pendantes à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal* ». Par une autre décision du même jour, elle a également suspendu la procédure ouverte ensuite de la plainte du 28 août 2024 formée par D.\_\_\_\_\_ contre le courrier du 16 août 2024 de l'Office et l'adjudication de l'immeuble RF bbb de T\*\*\*.

**e)** Par lettre adressée à l'Office le 2 juillet 2025, Me Crisinel, représentant « *les intérêts de Monsieur D.\_\_\_\_\_ et de B.\_\_\_\_\_ SA* » et se référant à la vente des deux parcelles, a indiqué avoir appris par un téléphone à l'Office que le prix de vente aurait été payé et que l'Office était sur le point de requérir le transfert ; il disait s'opposer formellement à une telle réquisition au motif que des plaintes LP déposées le 28 août 2024 par B.\_\_\_\_\_ SA et par D.\_\_\_\_\_ étaient encore pendantes, ayant été suspendues jusqu'à droit connu sur les plaintes pendantes devant la cour de céans. Il en déduisait que ces plaintes devaient être traitées avant que la réquisition de transfert soit faite car, avant que toutes les plaintes aient été définitivement écartées, aucune inscription au registre foncier ne pouvait avoir lieu. Il invitait l'Office à lui confirmer, par retour de courrier, qu'aucune inscription de transfert ne serait requise et, par la même occasion, qu'aucun versement n'interviendrait en faveur des poursuivants.

**f)** Dans une détermination envoyée à l'autorité inférieure de surveillance le 4 juillet 2025 dans le cadre de la plainte déposée le 28 août 2024 - et complétée le 3 juillet 2025 - par B.\_\_\_\_\_ SA, l'Office a relevé que cette cause avait été suspendue le 3 septembre 2024 jusqu'à droit connu sur le recours pendant et que le Tribunal fédéral avait définitivement rejeté ce recours ; dans ces conditions, l'Office considérait que la cause devait reprendre ; toutefois, il relevait que la plainte était dirigée contre son courrier du 16 août 2024, qui confirmait à la plaignante qu'aucune sûreté n'avait été requise de l'acquéreur pour garantir le paiement du solde du prix de vente et que ce solde, de 814'016 fr. 55, avait été encaissé par lui le 1<sup>er</sup> juillet 2025. Il en déduisait que la plainte

déposée par B.\_\_\_\_\_ SA le 28 août 2024 devait être considérée comme étant désormais sans objet.

Par ordonnance du 9 juillet 2025, se référant à la détermination précitée de l'Office du 4 juillet 2025, l'autorité inférieure de surveillance a donné à B.\_\_\_\_\_ SA un délai non prolongeable au 18 juillet 2025 pour indiquer si elle maintenait sa plainte LP du 28 août 2024, respectivement pour indiquer si celle-ci avait encore un objet.

Le 18 juillet 2025, dans le délai imparti par l'ordonnance précitée, B.\_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Crisinel, a déclaré maintenir sa plainte du 28 août 2024. Elle relevait que les intérêts dus sur le prix de vente – représentant selon elle 54'720 fr. pour la période du 27 février 2024 au 1<sup>er</sup> juillet 2025 – n'avaient à sa connaissance pas été crédités à l'Office ; elle faisait valoir qu'elle n'avait eu connaissance de cette problématique que par la réception de l'ordonnance du 9 juillet 2025, à laquelle était annexé le courrier de l'Office du 4 juillet 2025. Elle indiquait que, lors d'un échange téléphonique « *intervenue durant la semaine* », l'Office aurait informé son administrateur D.\_\_\_\_\_ qu'il n'entendait pas réclamer des intérêts à l'adjudicataire en raison du dépôt de plainte LP contre l'adjudication. Elle soutenait ce qui suit : « *En s'arrangeant vraisemblablement sur un versement sans intérêt, mais aussi sans interpellation préalable de l'Office et fixation d'un délai, l'adjudicataire et l'Office ont, de toute évidence, renoncé à la fixation d'un délai supplémentaire de paiement du solde ("invitation expresse")* ». Elle soutenait, d'une part, que l'entier du prix de vente n'avait pas été acquitté et qu'en application de l'art. 16 des conditions de vente, la vente devait être annulée et, d'autre part, que faute d'avoir requis des sûretés de la part de l'adjudicataire, l'Office aurait dû révoquer l'adjudication, « *ce qui implique, à plus forte raison, son annulation* ». Elle déclarait finalement que sa plainte du 28 août 2024 devait « *être étendue à cette problématique* » et « *à plus forte raison, impliquer l'annulation de l'adjudication* ». Elle prenait les conclusions suivantes : préalablement, suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur les requêtes déposées par devant la CEDH (I) ; principalement, prononcer l'annulation de

l'adjudication de l'immeuble RF aaa (II) ; subsidiairement, ordonner à l'Office de requérir le paiement d'intérêts à 5 % l'an sur le solde du prix de vente de 817'016 fr. 55 du 27 février 2024 jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2025 (III) et ordonner à l'Office de requérir le versement de sûretés à concurrence des intérêts sur le solde du prix de vente sur la période précitée (IV).

**g)** Par lettre du 17 juillet 2025 adressée à B.\_\_\_\_\_ SA, par Me Crisinel, se référant à « *votre correspondance du 4 juillet courant relative au transfert de propriété des parcelles citées en titre [réd. RF bbb et aaa de T\*\*\*]* », l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office) y a répondu comme il suit :

**aa)** il a constaté tout d'abord que les adjudications avaient été définitivement confirmées par le Tribunal fédéral « *dans ses arrêts rendus le 25 juin 2025* » [réd. : il s'agit des arrêts du 9 mai 2025, expédiés aux parties le 25 juin 2025] ;

**bb)** ensuite, il a relevé que les deux plaintes suspendues en septembre 2024 par l'autorité de surveillance « *ainsi que la plainte nouvellement déposée par Me A.\_\_\_\_\_ (FA.025494)* » n'étaient pas assorties de l'effet suspensif et qu'aucune d'elles ne concernaient l'adjudication « *en tant que telle* » ;

**cc)** il a par conséquent informé le conseil de B.\_\_\_\_\_ SA avoir requis le transfert de propriété des parcelles RF bbb et aaa en faveur de F.\_\_\_\_\_ en date du 9 juillet 2025 ;

**dd)** enfin, il a rappelé la teneur du chiffre 17 des conditions de vente « *qui prescrit que la prise de possession des biens adjugés a lieu lors de la réquisition de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier* ».

**2.** Par acte du 23 juillet 2025, B.\_\_\_\_\_ SA, par son conseil, a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) contre la lettre précitée de l'Office du 17 juillet 2025 et contre la réquisition d'inscription de transfert de propriété de la parcelle RF aaa.

Elle relevait d'abord que, d'une part, dans une lettre du 4 juillet 2025, l'Office avait informé l'autorité inférieure de surveillance avoir encaissé le solde du prix de vente de 814'016 fr. 55 le 1er juillet 2025, et que, d'autre part, tant le procès-verbal d'enchères du 27 février 2024 que le chiffre 14 des conditions de vente prévoyaient que l'adjudicataire devait des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement ; dès lors, selon elle, pour respecter les conditions de vente, un montant d'intérêts de 54'720 fr. (pour la période du 27 février 2024 au 1<sup>er</sup> juillet 2025) aurait dû être crédité à l'Office en plus du solde du prix de vente. Elle relevait ensuite que plus de vingt jours s'étaient écoulés « *depuis ce que l'Office paraît considérer comme l'entrée de l'adjudication* » et qu'aucune invitation à verser un solde conforme aux conditions de vente n'avait été établie, elle-même n'ayant pas eu connaissance du montant crédité à l'Office « *avant de recevoir copie du courrier du 4 juillet 2025 de ce dernier, en annexe à l'Ordonnance de votre Autorité du 9 juillet 2025* », que, de plus, lors d'un échange téléphonique avec D.\_\_\_\_\_, l'Office avait fait savoir à ce dernier qu'il n'entendait pas réclamer des intérêts à l'adjudicataire « *sous prétexte du dépôt de la plainte LP à l'encontre de l'adjudication* », oubliant ainsi, selon elle, que l'adjudicataire avait également contesté l'adjudication « *précisément s'agissant des intérêts* » ; elle soutenait que la cour de céans, dans son arrêt du 23 décembre 2024, avait « *annulé le délai fixé au 27 mai 2024 pour acquitter le solde du prix de vente et dit qu'un nouveau délai serait imparti conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication serait en force* », mais qu'elle n'avait « *pas pour autant renoncé aux intérêts prévus par lesdites conditions de vente* » ; elle reprochait donc à l'Office de n'avoir pas revendiqué les intérêts sur le solde du prix de vente. Elle en concluait que l'entier du prix du solde du prix n'avait pas été acquitté dans le délai prévu par les conditions de vente et que, conformément à l'art. 16 de ces conditions, l'adjudication aurait dû être immédiatement révoquée ; or, « *de manière contraire à l'art. 66 ORFI* », l'Office avait requis l'inscription au registre foncier, sans même requérir des sûretés, et alors que « *des plaintes contre l'adjudication étaient encore pendantes* ».

Au pied de son acte, la plaignante concluait, préalablement [P], à l'octroi de l'effet suspensif (P I.), et à l'interdiction faite à l'Office « *de procéder à toutes démarches à la suite de l'adjudication contestée aux enchères publiques de l'immeuble RF aaa de T\*\*\* jusqu'à droit connu sur la présente plainte 17 LP* » (P II.) et, au fond [F], à ce que l'autorité inférieure de surveillance admette la plainte (F I.), constate que le courrier de l'Office du 17 juillet 2025 était contraire au droit et à son annulation (F II.), constate que la réquisition de transfert de propriété de la parcelle en cause en faveur de F.\_\_\_\_\_ « *qui serait intervenue le 9 juillet 2025* » était contraire au droit et l'annule (F III.) et, « *au besoin* », constate que l'inscription du transfert de propriété de cette parcelle en faveur de F.\_\_\_\_\_ était contraire au droit, en particulier à l'art. 66 ORFI, et l'annule (F IV.).

**3.** Par prononcé du 6 août 2025, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a déclaré la plainte du 28 juillet 2025 irrecevable (I) et a statué sans frais ni dépens (II). Il a considéré en droit qu'une décision ou une mesure de l'office, au sens de l'art. 17 al. 1 LP, devait être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation de l'exécution forcée dans l'affaire en cause, mais qu'une simple confirmation d'une décision déjà prise ou de simples avis ou conseil de l'autorité ne constituaient pas des mesures susceptibles de plainte. En l'espèce, il a jugé que la lettre de l'Office du 17 juillet 2025 n'était pas une décision ou une mesure, telles que définies par la jurisprudence et la doctrine, mais un simple acte de transmission d'information, non sujet à plainte. Au surplus, il a considéré qu'en vertu de l'art. 64 al. 1 CPC (Code de procédure civile ; RS 272), la même cause opposant les mêmes parties ne pouvait être portée en justice devant une autre autorité, que cet effet de blocage valait également lorsqu'une procédure subséquente était introduite devant le même tribunal, que D.\_\_\_\_\_, administrateur de la plaignante, avait déjà déposé une plainte le 28 juillet 2025 « *pour le même objet et poursuivant le même but* » et que la plainte du 23 juillet 2025 avait le même objet et

poursuivait le même but que d'autres plaintes déposées « *par le plaignant* », « *si bien qu'une litispendance a déjà été créée* ».

Le conseil de la plaignante a réceptionné ce prononcé le 15 août 2025.

**4. a)** Par acte posté le 25 août 2025 à l'adresse de l'autorité inférieure de surveillance, la plaignante, par son conseil, a recouru contre le prononcé du 14 août 2025 précité, en reprenant les mêmes conclusions préalables que celles formulées dans la plainte ; elle a conclu au surplus, avec suite de frais et dépens, principalement à l'admission du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que la plainte est admise (I) et qu'il est constaté que, respectivement, le courrier du 17 juillet 2025, la réquisition de transfert et l'inscription du transfert de la parcelle RF aaa sont contraires au droit, en particulier à l'art. 66 ORFI, et qu'elles sont annulées (II à IV) ; subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision du 14 août 2025 et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Par décision du Président de la cour de céans du 27 août 2025, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été rejetée.

### **En droit :**

**I.** La recourante reproche en premier lieu à l'autorité précédente une constatation inexacte et incomplète des faits. Elle relève d'abord que l'Office se trompe lorsque qu'il retient dans son courrier du 17 juillet 2025 que les plaintes suspendues en septembre 2024 et celle déposée par Me A.\_\_\_\_\_ en 2025 n'étaient pas assorties de l'effet suspensif et qu'aucune d'elles ne concernait l'adjudication ; elle fait valoir que les conclusions de la plainte qu'elle a déposée le 28 août 2024 étaient

également dirigées contre l'adjudication et que l'avis présidentiel de suspension du 3 septembre 2024 l'indiquait du reste ; dans ces conditions, l'autorité précédente aurait dû mentionner que la recourante avait écrit le 2 juillet 2025 à l'Office pour lui faire part du fait que des plaintes devaient encore être traitées avant qu'il ne puisse être donné suite aux adjudications, notamment au regard de l'art. 66 ORFI. Au sujet des faits, la recourante reproche ensuite à l'autorité précédente de ne pas avoir indiqué que c'était « *en méconnaissant l'absence de paiement des intérêts sur le solde du prix de l'adjudication, pourtant dûment discuté dans le cadre de la plainte, que l'Office a procédé à la réquisition du transfert de propriété* ». Enfin, elle fait grief à la décision de retenir que la plainte déposée par D. \_\_\_\_\_ le 28 juillet 2025 avait le même objet et le même but.

La recourante invoque ensuite une violation du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale ; RS 110) et de l'accès au juge garanti par l'art. 29a Cst. Elle soutient que la décision attaquée n'est pas suffisamment motivée au regard des exigences en la matière, et que cela a pour effet de la priver « *de la possibilité de soumettre les questions qui se posent à une autorité judiciaire ayant plein pouvoir de cognition en fait et en droit* ». Pour ces motifs, la décision devrait être annulée.

En outre, la recourante invoque une violation de l'art. 17 al. 1 LP. Elle soutient que, dans son courrier du 17 juillet 2025, l'Office a constaté de manière erronée que les précédentes plaintes n'étaient pas dirigées contre l'adjudication ; en outre, l'entier du prix de vente n'avait pas été réglé puisque les intérêts sur le solde n'étaient pas payés. Pour ces deux motifs, l'art. 66 ORFI a été violé. Les conditions pour requérir le transfert de propriété n'étaient donc pas remplies. Cette réquisition déploie des effets externes « *de toute évidence, puisque cela consacre le transfert de propriété et, comme l'Office l'invoque lui-même, cela implique l'application du ch. 17 des conditions de vente et permettrait la prise de possession des biens litigieux* ». Elle en déduit que la motivation de

l'autorité inférieure relative à l'absence d'un acte de poursuite contestable par voie de plainte est insoutenable.

Enfin, la recourant se plainte d'une violation des art. 64 et 125 CPC, en relation avec les art. 22 et 23 LVLP (loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05). Elle fait grief à l'autorité précédente d'avoir retenu que l'objet de sa plainte du 23 juillet 2025 ne se distinguait pas de celui des précédentes plaintes et qu'il y avait dès lors litispendance. Elle relève que le CPC n'est pas applicable à la procédure de plainte et que la LVLP n'y renvoie pas. Au demeurant, selon elle, les conclusions des différentes plaintes ne se recoupent pas et elle a bien un intérêt à voir sa plainte du 23 juillet 2025 être tranchée.

**II. a) aa)** Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Par « mesure » de l'office, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète (ATF 129 III 400 consid. 1.1 ; 128 III 156 consid. 1c et les références ; TF 5A\_674/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.1 ; 5A\_431/2021 du 13 juillet 2021 consid. 3.2.2.2). L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question (ATF 129 III 400 consid. 1.1). En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 116 III 91 consid. 1).

Une décision de l'office refusant de revenir sur une mesure prise antérieurement par lui n'est pas le point de départ d'un nouveau délai de plainte et ne constitue pas une nouvelle décision susceptible de plainte (ATF 142 III 643 consid. 3.2). La plainte dirigée contre une décision de confirmation de l'office est ainsi irrecevable (TF 5A\_674/2022 du 26

octobre 2022 consid. 4.1 ; 5A\_431/2021 du 13 juillet 2021 consid. 3.2.2.2 ; 7B.53/2006 du 8 août 2006 consid. 3.2).

Une nouvelle décision identique à une décision précédente ne peut pas non plus faire courir un nouveau délai de plainte, sauf si, entre-temps, des faits nouveaux se sont produits, qui soient de nature à modifier la décision (TF 5A\_674/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.1 ; Gilliéron, Commentaire de loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne, 1999, Articles 1-88, 1999, n. 185 ad art. 17 LP).

Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP est un délai péremptoire et son observation une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office ; il commence à courir du jour où la personne concernée a eu connaissance de la décision ou mesure, soit plus précisément du jour où elle en a eu une connaissance effective et suffisante (TF 5A\_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 6.3.2.1 ; 5A\_547/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1).

**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 protégé 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).

La plainte n'est ainsi recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée ; aussi, l'art. 21 LP prévoit-il que, lorsqu'une plainte est reconnue fondée, l'autorité annule ou redresse l'acte qui en est l'objet. La plainte ne peut dès lors, sous peine d'irrecevabilité, avoir seulement un effet déclaratif ou tendre uniquement à faire constater l'irrégularité du procédé de l'office pour fonder éventuellement une action en responsabilité selon l'art. 5 LP (ATF 138 III

219 consid. 3.2 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 120 III 107 consid. 2 ; 99 III 58 consid. 2 ; TF 5A\_554/2022 du 26 janvier 2023 consid. 5.1 ; 5A\_837/2018 du 17 mai 2019 consid. 3.1 ; 7B.20/2005 du 14 septembre 2005 consid. 1, non publié aux ATF 131 III 652 ; 7B.25/2004 du 19 avril 2004 consid. 2.3 et les références).

**cc)** 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. Tel est le cas si la décision de l'autorité inférieure est susceptible de léser les intérêts juridiquement protégés du recourant, dans le même sens que l'intérêt à la plainte ; cet intérêt doit donc être concret, actuel et réel, et non théorique ou hypothétique (Gilliéron, *op. cit.*, nn. 32 et 33 ad art. 18 LP ; ATF 105 III 35 consid. 1 ; CPF 5 mars 2025/6).

**dd)** En l'espèce, il convient donc d'examiner si la recourante dispose d'un intérêt à recourir. Tel sera le cas si ses griefs sont de nature à entraîner en sa faveur une modification (ou une suppression) de ce qui a été décidé dans le dispositif de l'arrêt attaqué. Dans cette optique, il s'agit d'examiner si la recourante avait la qualité pour déposer une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la lettre de l'Office du 17 juillet 2025 et/ou l'adjudication du 27 février 2024 et/ou la réquisition de transfert du 9 juillet 2025, d'une part, et si la plainte a été déposée en temps utile, d'autre part. Si aucune de ces conditions n'est remplie, et pour les mêmes motifs, elle ne disposerait pas de la qualité pour recourir à l'autorité supérieure.

**b)** Selon l'art. 132a al. 1 LP, la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Le délai de plainte de l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 2 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP), par quoi il faut entendre la date de l'adjudication (Roth, in Basler

Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, tome I, 3<sup>e</sup> éd. 2021, n. 11 ad art. 132a SchKG [LP] et les références citées). Le délai d'un an est un délai de péremption absolu, qui n'est ni prolongeable ni restituable (Roth, *op. et loc. cit.* ; Piotet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite [ci-après : CR-LP], 2<sup>e</sup> éd. 2025, n. 16a ad art. 132a LP ; Schlegel/Zopf, in Kren Kostkiewicz/Vock [éd.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [ci-après : SK-SchKG], 4<sup>e</sup> éd. 2017, n. 4 ad art. 132a SchKG [LP]).

Le procès-verbal des enchères forcées tenu par l'office constitue un titre qui jouit de la foi publique (cf. art. 9 CC [Code civil suisse ; RS 210] et 8 al. 2 LP). Il vaut titre de légitimation certifiant l'acquisition par l'attributaire de la propriété de l'objet mis en vente aux enchères publiques. Il s'agit-là d'un mode d'acquisition originaire : le transfert de propriété intervient de par la loi dès l'existence d'un titre d'acquisition, l'inscription au registre foncier requise par l'office conformément à l'art. 66 ORFI ayant un caractère simplement déclaratif (art. 656 al. 2 CC ; cf. Steinauer, Les droits réels, tome I, 6<sup>e</sup> éd. 2019, § 17 n. 935 et tableau en p. 285 et § 22 n. 1253). Même si l'inscription est déclarative, à savoir qu'elle n'est pas nécessaire pour l'acquisition du droit réel considéré mais qu'elle tend seulement à remettre le registre en accord avec la réalité juridique, elle est importante car, tant que le nouveau titulaire du droit n'est pas inscrit au registre foncier, il ne peut pas en disposer (Steinauer, *op. cit.*, § 17 n. 934).

L'art. 66 ORFI prévoit que le préposé est tenu de requérir d'office l'inscription au registre foncier du transfert de propriété résultant de l'adjudication, aussitôt qu'il est constant que l'adjudication ne pourra plus faire l'objet d'une plainte ou que la plainte portée a été définitivement écartée (al. 1). Dans la règle, cette réquisition n'aura lieu qu'après que les frais du transfert de propriété et le prix d'adjudication auront été intégralement payés (al. 2).

Le transfert de propriété ne peut ainsi être inscrit au registre foncier et les deniers ne peuvent pas être distribués tant qu'il n'a pas été

statué définitivement sur les plaintes formées contre l'adjudication (cf. TF 5A\_133/2024 du 25 avril 2024 consid. 1.2.2 ; 5A\_1026/2015 du 8 mars 2016 consid. 4.2 ; Häberlin/Winkler, in *Kurzkommentar Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG)*, 2<sup>e</sup> éd. 2023, n. 2 ad art. 60 et n. 1a s. et 2 ad art. 66 ORFI ; Schober/Wenk, in *Kurzkommentar VZG, op. cit.*, n. 5 ad art. 79 ORFI).

**c) aa)** En l'espèce, la recourante a déposé une plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP « *contre le courrier du 17 juillet 2025 et la réquisition d'inscription du transfert de propriété de la parcelle aaa de T\*\*\** », dans laquelle elle soulevait des griefs dirigés contre la réquisition de transfert. Dans son recours, elle reproche en substance à l'autorité inférieure de surveillance d'avoir ignoré que sa plainte était dirigée contre la réquisition de transfert de propriété. Il est vrai qu'une plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP peut viser une réquisition de transfert au sens de l'art. 66 al. 1 ORFI, puisqu'elle est une mesure destinée à modifier une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question, au sens précité (cf. *supra* consid. I b) aa)). En effet, même si l'inscription au registre foncier effectuée ensuite de la réquisition de l'office n'a eu qu'un effet déclaratif, elle n'a pas été sans portée pour l'adjudicataire F.\_\_\_\_\_ puisque, dès cette inscription, celle-ci a pu disposer de son droit de propriété sur le bien immobilier en cause. Dans ces conditions, c'est à tort que l'autorité inférieure de surveillance a considéré que la voie de la plainte n'était pas ouverte. Encore faut-il que la plaignante ait eu un intérêt à agir au sens précisé ci-dessus (cf. *supra* consid. II a) bb)).

En l'occurrence, la recourante a allégué dans sa plainte n'avoir eu « *connaissance du montant crédité à l'Office avant de recevoir copie du courrier du 4 juillet 2025 de ce dernier, en annexe à l'Ordonnance (...) du 9 juillet 2025* » et a relevé que l'Office ne semblait avoir pas adressé à l'adjudicataire une invitation à un solde conforme aux conditions de vente dans les vingt jours suivant l'entrée en force de l'adjudication. Même en admettant à ce stade que la plainte déposée le 23 juillet 2025 l'aurait été en temps utile, cela ne signifie pas encore qu'on devrait considérer que la recourante avait la qualité pour contester la réquisition de transfert. En

effet, force est de constater que la recourante invoque la violation de l'art. 66 ORFI pour en déduire que l'adjudication du 27 février 2024 aurait dû être révoquée et que la réquisition de transfert du 9 juillet 2025 devrait être annulée. Or, l'adjudication du 27 février 2024 ne peut plus être contestée par la voie d'une plainte LP, le délai de péremption absolu d'une année de l'art. 132a al. 3 LP étant atteint depuis le 26 février 2025. Quant à la réquisition de transfert, la recourante n'expose pas en quoi elle lèserait ses droits, alors qu'il lui aurait incombé de le faire. Au demeurant, cette réquisition ne la lèse pas : puisqu'il est constant que les plaintes du 8 mars 2024 dirigées par elle-même et par D. \_\_\_\_\_ contre l'adjudication ont été rejetées en 2024 par les autorités cantonales de surveillance de première et de deuxième instances, que ces rejets ont été confirmés par le Tribunal fédéral dans des arrêts du 9 mai 2025 et que le délai de péremption d'une année de l'art. 132a al. 3 LP est atteint, il faut en déduire que l'adjudication est définitive ; il s'ensuit que l'adjudicataire F. \_\_\_\_\_ a acquis la propriété de la parcelle en cause dès l'adjudication et que la réquisition de transfert n'a que des effets déclaratifs ; dans ces conditions, on ne voit pas quel serait l'intérêt actuel et concret de la recourante à contester cette réquisition. Du reste, comme déjà dit, celle-ci ne fournit pas le début d'une explication à cet égard.

En définitive, la recourante n'a pas la qualité pour contester la réquisition de transfert.

**bb)** Au demeurant, sur le fond, la contestation de la réquisition de transfert est sans consistance.

Certes, la recourante fait valoir que le prix de l'adjudication n'aurait pas été acquitté en totalité et que l'art. 66 al. 2 ORFI aurait été violé par l'Office. Cette disposition ne mentionne toutefois que deux postes, à savoir les frais de transfert de propriété et le prix d'adjudication, et la recourante n'apporte pas la preuve que les frais de transfert et le prix d'adjudication, au sens de cette disposition, n'auraient pas été versés à l'Office. La lettre de l'Office du 4 juillet 2025, selon laquelle le solde du prix de 814'016 fr. 55 a été encaissé, ne constitue pas une telle preuve.

Par ailleurs, la recourante ne démontre pas que les éventuels intérêts perçus sur le prix sont visés par cette disposition. De tels intérêts feront partie, le cas échéant, du produit de réalisation (Foëx/Martin-Rivara, in CR-LP, 2<sup>e</sup> éd. 2025, n. 3 ad art. 157 LP).

**d)** En conclusion, la recourante n'avait pas qualité pour porter plainte contre la lettre de l'Office du 17 juillet 2025 ni contre la réquisition de transfert du 9 juillet 2025, faute d'être matériellement lésée et d'avoir un intérêt digne de protection à leur annulation. C'est donc à juste titre que l'autorité inférieure a déclaré la plainte irrecevable, même si cette irrecevabilité est justifiée pour d'autres motifs que ceux retenus.

**e)** En conséquence, pour les mêmes motifs appliqués en procédure de recours par analogie, la recourante n'a pas non plus qualité pour prendre, devant la cour de céans, les mêmes conclusions que devant l'autorité précédente. Ainsi, bien qu'elle ait été partie à la procédure de plainte devant l'autorité inférieure de surveillance, la qualité pour recourir doit lui être déniée.

**III.** A titre superfétatoire, la cour retient encore ce qui suit.

**a)** Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3; ATF 142 I 135 consid. 2.1). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 149 V 156 consid. 6.1; ATF 147 IV 249 consid. 2.4; ATF 146 II 335 consid. 5.1; ATF 143 III 65 consid. 5.2; ATF 142 II 154 consid. 4.2; ATF 139 IV 179 consid. 2.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la

décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

La motivation de la décision attaquée, certes succincte et, pour partie erronée, satisfait néanmoins au devoir de motivation dès lors qu'elle a permis à la recourante de comprendre pour quels motifs l'autorité précédente n'était pas entrée en matière sur sa plainte LP et de les contester. Au surplus, comme le relève la jurisprudence, le droit à l'accès au juge n'existe que dans le cadre des règles de procédure en vigueur et ce n'est que lorsque ces règles entravent excessivement l'accès effectif au juge que l'art. 29a Cst. peut s'avérer violée (ATF 143 I 344 consid. 8.2 et 8.3 ; 143 I 227 consid. 5.1; TF 2C\_302/2025 du 14 juillet 2025 consid. 8.1 ; 2C\_196/2023 du 7 février 2024 consid. 5.1, non publié aux ATF 150 II 123). Dans la mesure où les conditions de recevabilité d'une plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP sont prévues par la loi et la jurisprudence, le fait pour une autorité de surveillance d'admettre que de telles conditions ne sont pas remplies ne saurait être considéré comme entravant excessivement l'accès effectif au juge protégé par l'art. 29a Cst. Du reste, la recourante se contente d'invoquer la violation de cette garantie constitutionnelle mais ne procède à aucune démonstration à cet égard, et en particulier ne cite pas la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral en relation avec les règles de procédure en vigueur.

Les deux griefs formels soulevés par la recourante de violation du droit d'être entendu et de restriction de l'accès au juge auraient ainsi dû, de toute manière, être rejetés.

**b)** Sur le fond, la recourante soutient d'abord que le courrier de l'Office du 17 juillet 2025 constatait à tort que la plainte qu'elle avait déposée le 28 août 2024 ne concernait pas l'adjudication et que, partant, la condition posée par l'art. 66 al. 1 ORFI n'était pas remplie. Ce grief ne tient pas. La recourante ne produit pas la décision attaquée par cette plainte, qui date du 16 août 2024 et qui est donc postérieure à l'adjudication qui datait du 27 février 2024. Elle ne démontre ainsi pas que la décision attaquée portait sur l'adjudication. Au reste, au vu des allégués

de cette plainte, il est manifeste que cette décision ne portait pas – matériellement – sur l’adjudication, mais sur l’absence de fourniture de sûretés par l’adjudicataire. Certes, la plaignante tentait d’en tirer argument pour faire annuler l’adjudication ; elle a ainsi notamment conclu à l’annulation de l’adjudication, conclusion qu’elle a confirmée dans son complément du 3 juillet 2025 à sa plainte. Il ne suffit toutefois pas de prendre une conclusion en annulation d’un acte antérieur à celui formellement contesté, pour créer valablement un contentieux sur un tel acte. Comme cela a été rappelé à la recourante dans un arrêt précédent, si le plaignant entend se prévaloir d’une irrégularité dont il pouvait avoir connaissance avant les enchères, ou au début de celles-ci, il ne peut pas attendre la fin des enchères sans réagir (cf. CPF 20 décembre 2024/37 consid. III b) cc)). Or, il ne ressort pas de la plainte que, lors de la séance d’enchères, la recourante ait requis d’emblée la fourniture de sûretés de la part de l’adjudicataire et le contraire ressort du reste de l’arrêt du 20 décembre 2024 précité. C’est donc à raison que, dans sa lettre du 17 juillet 2025, l’Office a constaté que les autres plaintes déposées par la recourante et par D. \_\_\_\_\_ en 2024 ne concernaient pas l’adjudication « *en tant que telle* ». De telles plaintes auraient du reste été tardives. Dans la mesure où il n’est pas contesté ni contestable que les plaintes déposées le 8 mars 2024 par la recourante et par D. \_\_\_\_\_ contre l’adjudication ont été rejetées par les deux autorités de surveillance cantonales et que les recours déposés par les plaignants contre les arrêts de la cour de céans ont été rejetés par le Tribunal fédéral, c’est à bon droit que l’Office en a déduit que l’adjudication ne pouvait plus faire l’objet d’une plainte, que toutes les plaintes portant sur cet objet avaient été écartées, et qu’il a donc informé la recourante dans son courrier du 17 juillet 2025 qu’il avait requis l’inscription conformément à l’art. 66 ORFI. Dans ces conditions, la recourante échoue ainsi de toute manière à prouver que la réquisition de transfert du 9 juillet 2025 viole l’art. 66 al. 1 ORFI. En conclusion, l’argument de la recourante est mal fondé et n’aurait pu qu’être rejeté.

**c)** Enfin, les arguments tirés des prétendues violations des art. 64 et 125 CPC et 22 et 23 LVLP sont dénués de portée. Comme relevé à

juste titre par la recourante, le CPC ne s'applique pas en procédure de plainte et il ne saurait être question de litispendance en matière de plainte, dès lors que, si une mesure est attaquable et que la partie plaignante est lésée par une telle mesure, elle a en principe le droit de la contester, même si cet objet a déjà fait l'objet d'une précédente mesure et d'une précédente plainte.

**aa)** La seule limite posée par la jurisprudence est de considérer que ne sont pas attaquables par la voie de la plainte a) la simple confirmation par l'Office d'une décision préexistante, b) l'expression d'une opinion comme du reste la détermination de l'Office dans le cadre d'une procédure de plainte, c) l'intention exprimée par l'Office quant à la suite qu'il entend donner à la poursuite ou d) le refus de reconsidérer une décision (Jeandin, in CR-LP, 2<sup>e</sup> éd. 2025, n. 19 ad art. 17 LP, p. 67 ; Maier/Vagnato, in SK-SchKG, 4<sup>e</sup> éd. 2017, n. 16 ad art. 17 SchKG ; Cometta/Möckli, in BSK-SchKG, 3<sup>e</sup> éd. 2021, n. 22 ad art. 17 SchKG).

**bb)** En l'espèce, c'est à raison que l'autorité précédente a considéré que, dès lors que la lettre du 17 juillet 2025 de l'Office ne faisait qu'informer la recourante que le transfert de propriété avait été requis le 9 juillet 2025, elle ne consistait pas en une nouvelle décision prise à cet égard. Il est vrai que ladite autorité aurait dû examiner si la plainte n'était pas recevable contre la réquisition de transfert du 9 juillet 2025. Toutefois, pour les motifs précités, une telle plainte aurait été rejetée. Cette omission demeure donc sans portée.

**IV.** Vu les considérants qui précèdent, le recours doit être déclaré irrecevable. De toute manière, s'il avait été recevable, il aurait dû être rejeté.

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 :

- Me Maxime Crisinel, avocat (pour B. \_\_\_\_\_ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Me M. \_\_\_\_\_, avocat (pour F. \_\_\_\_\_ SA).

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

Cet arrêt est communiqué à :

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

La greffière :