

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 et 132a al. 3 LP ; 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.**_____, à Q***, contre la décision rendue le 6 août 2025 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause opposant le recourant à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) B._____ a fait notamment l'objet de deux poursuites en réalisation de gage immobilier, l'une portant sur l'immeuble RF aaa de T***, dont il est propriétaire, l'autre portant sur l'immeuble RF bbb de la même commune, propriété de la société D._____ SA dont il est l'administrateur. 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 aaa pour le prix de 3'700'000 fr. et l'immeuble bbb pour le prix de 1'104'016 fr. 55.

b) B._____ et sa société D._____ SA 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_40/2025 et TF 5A_31/2025).

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 impartie conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication sera entrée en force ».

B._____ et sa société ont recouru contre cet arrêt au Tribunal fédéral, qui a joint les causes et déclaré les deux recours irrecevables, par arrêt du 9 mai 2025 (TF 5A_34/2025, 5A_43/2025).

d) Par lettre du 17 juillet 2025, se référant à une lettre de B._____ du 4 juillet précédent, 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, au sujet de deux plaintes suspendues en septembre 2024 par l'autorité de surveillance et d'une autre plainte déposée en 2025, il a relevé qu'elles n'étaient pas assorties de l'effet suspensif et qu'aucune d'elles ne concernaient l'adjudication ;

cc) il a par conséquent informé B._____ avoir requis le transfert de propriété des parcelles RF aaa et bbb 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 28 juillet 2025, B._____, par son conseil, a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP 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.

Il 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 2'400'000 fr. le 1er juillet 2025 et que, d'autre part, lors d'un entretien téléphonique avec l'Office, il avait appris qu'il ne serait perçu aucun intérêt moratoire du fait qu'il aurait retardé la procédure en déposant une plainte contre l'adjudication ; il reprochait à l'Office d'avoir fait fi de ce que la cour de céans avait dit dans l'arrêt rendu sur les recours de F. _____ ; il soutenait dès lors qu'un intérêt à 5 % l'an était dû du 27 février 2024 au 1er juillet 2025 sur la somme de 2'400'000 fr., ce qui faisait un montant de 160'438 fr. 55. Il considérait que plus de vingt jours s'étaient écoulés depuis la notification de l'arrêt du Tribunal fédéral rejetant sa plainte (*sic*), soit depuis que l'adjudication était devenue définitive, et que du fait que les intérêts n'avaient pas été acquittés, le prix de vente n'était toujours pas intégralement payé. Il en concluait que, conformément au chiffre 16 des conditions de vente, l'adjudication devait être immédiatement révoquée.

Ensuite, il faisait valoir que la réquisition de transfert ne pouvait avoir lieu qu'après réception de l'entier du prix de vente ou en présence de sûretés, selon l'art. 66 al. 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), et qu'en l'occurrence, aucune de ces conditions n'était remplie, le prix de vente n'étant pas intégralement payé et l'Office ayant reconnu ne pas avoir demandé de sûretés à F. _____. Il faisait également valoir que l'art. 66 al. 1 ORFI avait été violé, dans la mesure où la réquisition de transfert avait eu lieu alors qu'une plainte LP était encore pendante ; par ailleurs, dans sa lettre « *du 4 juillet 2025* » [recte : du 17 juillet 2025], l'Office reconnaissait que trois plaintes étaient encore pendantes. Il en concluait que « *l'Office des poursuites ayant violé l'art. 66 ORFI en requérant le transfert de propriété* », il devait être constaté qu'il avait agi de façon contraire au droit et « *son acte* » devait être annulé.

Au pied de son acte, le plaignant concluait, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif (1.), 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* » (2.) et, au fond, à l'admission de la plainte (3.), concernant l'adjudication de ladite parcelle du 27 février 2024, au constat que le solde du prix de vente n'avait pas été payé, et à l'annulation de cette adjudication (4.), concernant le courrier de l'Office du 17 juillet 2025 et la réquisition de transfert de propriété, au constat que ledit courrier était contraire au droit et à son annulation (5.) et « *ce faisant, à l'annulation de la réquisition de transfert de propriété de la parcelle RF aaa de T*** qui serait intervenue le 9 juillet 2025* » (6.), au constat que l'inscription du transfert de propriété de cette parcelle en faveur de F. _____ était contraire au droit, notamment aux art. 975 CC et 66 ORFI, et à son annulation (7.) et « *ce faisant, ordonner au Registre foncier (...) de rectifier l'extrait concernant le bien RF aaa de T*** dans le sens que le propriétaire est B. _____* » (8.).

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 (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), 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, considérant l'art. 64 al. 1 CPC (Code de procédure civile ; RS 272), il a retenu que la plainte du 28 juillet 2025 avait le même objet et poursuivait le même but que d'autres plaintes déjà déposées par B. _____ et qu'une litispendance avait ainsi « *déjà été créée* ».

Le conseil du plaignant a réceptionné ce prononcé le 7 août 2025.

4. a) Par acte posté le 18 août 2025 à l'adresse de l'autorité inférieure de surveillance, le plaignant, par son conseil, a recouru contre le prononcé du 6 août 2025 précité, en reprenant les mêmes conclusions préalables et principales que celles formulées dans la plainte, sous réserve qu'au lieu de conclure à l'admission de la plainte, il a conclu à l'admission du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que la plainte est admise ; en outre, et subsidiairement, il a conclu à la réforme de la décision en ce sens que la plainte est recevable et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour instruction.

b) Par décision du Président de la cour de céans du 22 août 2025, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été rejetée.

En droit :

I. 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 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 (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 le recourant 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, il 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^e éd. 2021, n. 11 ad art. 132a SchKG [LP] et les références citées ; Piotet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd. 2025 [ci-après : CR-LP], n. 16 ad art. 132a LP). Le délai d'un an est un délai de péremption absolu, qui n'est ni prolongeable ni restituable (Roth, *op. et loc. cit.* ; Piotet, *op. cit.*, n. 14 et 16a ad art. 132a LP ; Schlegel/Zopfl, in Kren Kostkiewicz/Vock, Kommentar zum Bundes-gesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4^e 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^e 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 Kurzkomentar Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG), 2^e éd. 2023, n. 2 ad art. 60 et n. 1a s. et 2 ad art. 66 ORFI ; Schober/Wenk, in Kurzkomentar VZG, *op. cit.*, n. 5 ad art. 79 ORFI).

c) En l'espèce, le recourant 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 il soulevait des griefs dirigés contre la réquisition de transfert. Dans son recours, il fait valoir que l'autorité inférieure de surveillance « *a perdu de vue que la plainte (...) était dirigée contre le courrier du 17 juillet 2025 et contre la réquisition de transfert de propriété et le transfert qui a suivi* ». 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 a) 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 le

plaignant ait eu un intérêt à agir, au sens précisé ci-dessus (cf. *supra* consid. I a) bb)).

En l'occurrence, le recourant a allégué dans sa plainte n'avoir appris l'existence de la réquisition de transfert du 9 juillet 2025 qu'à réception de la correspondance de l'Office du 17 juillet 2025. Même en admettant à ce stade que la plainte déposée le lundi 28 juillet 2025 l'aurait donc été en temps utile, cela ne signifie pas encore qu'on devrait considérer que le recourant avait la qualité pour contester cette réquisition. C'est le lieu de relever que le recourant n'essaie pas de démontrer qu'il aurait cette qualité. Il n'expose pas le début d'un raisonnement permettant de comprendre en quoi il serait matériellement lésé par les effets de cette réquisition et donc en quoi il aurait un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation. Certes, il invoque pêle-mêle que l'adjudication devrait être annulée, que la réquisition de transfert devrait être annulée et même que le registre foncier devrait être rectifié en ce sens que lui-même devrait être inscrit comme propriétaire à la place de F._____, en se fondant sur l'art. 66 ORFI. Ce faisant, il perd de vue, en premier lieu, que 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, il perd également de vue qu'elle ne le lèse pas dans ses droits : puisqu'il est constant que les plaintes dirigées par lui-même ou par sa société 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 du recourant à contester cette réquisition et, en particulier, en vertu de quel titre d'acquisition celui-ci - en tant que débiteur et précédent propriétaire - pourrait acquérir à nouveau la propriété du même immeuble, comme il

le prétend dans ses conclusions. Du reste, comme déjà dit, il ne fournit pas le début d'une explication à cet égard.

En définitive, le recourant n'a pas la qualité pour contester la réquisition de transfert. Par ailleurs, en tant qu'elle visait l'adjudication, sa plainte était atteinte par la péremption.

II. Au demeurant, sur le fond, la contestation de la réquisition de transfert est sans consistance.

a) Certes, le recourant invoque 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. Il offre de prouver cette assertion par une lettre du 4 juillet 2025 que l'Office a adressée à l'autorité inférieure de surveillance dans le cadre d'une autre plainte déposée par le recourant le 28 août 2024 - ayant pour objet (apparemment) des sûretés à verser pour garantir le paiement du solde du prix de vente -, lettre aux termes de laquelle l'Office informait l'autorité qu'il avait encaissé le 1^{er} juillet 2025 le solde du prix de 2'400'000 fr. et qu'il lui apparaissait dès lors que la plainte était devenue sans objet. On ne voit pas en quoi cette lettre serait susceptible d'établir la violation alléguée. Enfin, et à titre superfétatoire, l'art. 66 al. 2 ORFI ne mentionne que deux postes, à savoir les frais de transfert de propriété et le prix d'adjudication, et le recourant ne démontre pas que les frais de transfert et le prix d'adjudication, au sens de cette disposition, n'auraient pas été versés à l'Office. Par ailleurs, il 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, n. 3 ad art. 157 LP).

Au sujet de la prétendue violation de l'art. 66 ORFI, il faut préciser que, si le recourant a fait état dans sa plainte de trois autres procédures de plaintes qui seraient suspendues, il ne prétend pas dans son mémoire de recours, ni a fortiori n'offre la moindre preuve à cet

égard, que l'art. 66 al. 1 ORFI aurait été violé, en ce sens qu'une plainte contre l'adjudication demeurerait pendante.

b) En outre, le recourant invoque une violation de l'art. 64 al. 1 CPC et soutient que l'autorité n'indique pas quelle plainte déposée antérieurement aurait le même objet.

Manifestement, cette disposition sur la litispendance ne s'applique pas à la procédure de la plainte LP qui est régie par les art. 17 ss LP et, en droit vaudois, par la LVLP (loi d'application dans le Canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05). Elle n'est donc d'aucune pertinence. Ce constat n'a cependant aucune incidence sur la recevabilité de la plainte et du recours.

c) En conclusion, le recourant 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 lésé et d'avoir un intérêt digne de protection à leur annulation. En outre, en tant qu'elle visait l'adjudication, la plainte était atteinte par la péremption et donc irrecevable pour ce motif de tardiveté. Enfin, en tant qu'elle tendait à faire modifier l'inscription au registre foncier du propriétaire de la parcelle RF aaa, la plainte ne se référait pas à une mesure de l'Office et était irrecevable pour ce motif.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité inférieure de surveillance a déclaré la plainte irrecevable, même si cette irrecevabilité est justifiée pour d'autres motifs que ceux retenus.

d) En conséquence, pour les mêmes motifs appliqués en procédure de recours par analogie, le recourant n'a pas non plus qualité pour prendre, devant la cour de céans, les mêmes conclusions que devant l'autorité précédente. Son mémoire de recours ne contient du reste aucun passage sur la recevabilité de sa plainte et de son intérêt à recourir. Il faut en déduire que, même s'il a été partie à la procédure de plainte devant

l'autorité inférieure de surveillance, la qualité pour recourir doit lui être déniée.

De toute manière, même si cette qualité devait lui être reconnue, ses griefs sur le fond – qui se recourent avec ceux émis en première instance – devraient être rejetés pour les motifs exposés ci-dessus (cf. *supra* consid. I et II).

III. 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 :

- Me Raphaël Guisan, avocat (pour B. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Me L. _____, 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 :