

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 15 décembre 2025

Composition : M^{me} GIROUD WALTHER, vice-présidente
M^{me} Byrde et M^{me} Cherpillod, juges
Greffière : M^{me} Debétaz Ponnaz

Art. 17 al. 1 LP ; 100 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 **A.**_____, à Cully, contre le prononcé rendu le 14 octobre 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 LAVAUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) B._____ a fait notamment l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier portant sur l'immeuble RF [...] de Bourg-en-Lavaux, dont il est propriétaire. La vente aux enchères a eu lieu le 27 février 2024. L'immeuble a été adjugé à C._____.

b) Le 19 septembre 2025, A._____ a adressé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office), une lettre dans laquelle elle soutenait que l'immeuble précité constituait « *un logement familial appartenant à B._____* », dont elle était la compagne et la mère de deux enfants, nés « *dans cette maison* », et qu'elle y habitait depuis 2015 ; invoquant l'art. 100 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), elle indiquait n'avoir « *jamais reçu de commandement de payer concernant les dettes de B._____* » et demandait à l'Office de lui expliquer « *ce manquement* », dans un délai d'une semaine.

c) Par courrier du 24 septembre 2025, le substitut du préposé à l'Office a répondu à A._____ que l'art. 100 ORFI n'était pas applicable au cas d'espèce : le « *logement de famille* » auquel cette disposition légale faisait référence était « *celui dont il est question dans le livre deuxième du Code civil suisse relatif au droit de la famille* », en d'autres termes, le « *logement des époux après leur mariage* » ; or, l'intéressée n'était pas mariée au débiteur réalisé et, par conséquent, aucun commandement de payer n'avait à lui être notifié.

2. Le 6 octobre 2025, A._____ a saisi l'autorité inférieure de surveillance d'une plainte fondée sur 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) contre « *la décision* » de l'Office du 24 septembre 2025 et contre la vente aux enchères de la parcelle RF [...] de Bourg-en-Lavaux. Invoquant l'art. 8 CEDH (Convention de sauvegarde des

droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101) et la jurisprudence selon laquelle « *il y a également un logement de famille en cas de concubinage de plusieurs années entre deux personnes, et d'autant plus en présence d'enfants communs* », elle alléguait qu'elle habitait à la D*** à Cully avec B._____ depuis 2015, que leurs deux enfants communs vivaient à cette adresse depuis leur naissance en 2016, respectivement en 2017, que si « *l'adresse formelle* » de B._____ avait pu « *changer au fil des années* », son « *adresse réelle et concrète* » avait « *toujours été à la D*** à Cully, dans la mesure où il avait toujours été présent pour s'occuper [d'elle] et des enfants* » et qu'il y avait « *en effet régulièrement dormi depuis 2012* » ; leur logement à cette adresse devait donc selon elle être qualifié de logement familial et l'Office avait l'obligation de lui adresser un commandement de payer avant de procéder à la vente aux enchères de la parcelle RF [...] ; en l'espèce, les art. 8 CEDH et 100 ORFI avaient été violés. Elle soutenait en outre que sa plainte ne saurait être considérée comme tardive, dès lors qu'elle venait d'apprendre que l'Office avait renoncé à lui faire adresser une poursuite, et concluait à l'annulation de la vente aux enchères de la parcelle RF [...].

3. Par décision rendue le 14 octobre 2025, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a déclaré la plainte irrecevable (I) et a statué sans frais ni dépens (II). Il a considéré 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, 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 et qu'en l'espèce, le courrier de l'Office du 24 septembre 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, A._____ n'était « *manifestement pas légitimée à porter plainte, dans la mesure où, quand bien même ses intérêts directs seraient lésés par l'acte*

de poursuite et de réalisation, son intérêt à déposer plainte fait défaut dès lors qu'elle n'a aucun lien avec ladite poursuite ou réalisation ».

Cette décision a été notifiée à la plaignante le 18 octobre 2025.

4. a) Par acte posté le 27 octobre 2025 à l'adresse de l'autorité inférieure de surveillance, qui a transmis le dossier à la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, la plaignante a recouru contre la décision précitée, concluant à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour instruction et nouvelle décision. Elle a requis l'effet suspensif. Outre le prononcé attaqué, elle a produit une pièce nouvelle, soit une décision de jonction rendue le 23 octobre 2025 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois dans les causes ouvertes par requêtes de l'adjudicataire de l'immeuble C. _____ contre la recourante et B. _____, respectivement contre une tierce personne et contre ces trois personnes en consorité, tendant notamment à ce qu'il leur soit ordonné de libérer de tous biens immobiliers et de toute personne la parcelle RF [...] de Bourg-en-Lavaux ainsi que le bâtiment d'habitation et les dépendances situés sur dite parcelle.

b) Par décision du Président de la cour de céans du 30 octobre 2025, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été rejetée.

c) L'Office s'est déterminé par acte du 17 novembre 2025, concluant au rejet du recours. Il a produit des pièces nouvelles, soit notamment la publication dans la Feuille des avis officiels (FAO) du 10 novembre 2023 de la vente aux enchères de la parcelle RF [...] de Bourg-en-Lavaux le 27 février 2024 et une lettre adressée en courrier recommandé par l'Office à la recourante le 4 janvier 2024, lui rappelant la vente de l'immeuble précité, qu'elle occupait, ainsi que le suivi d'envoi de cette lettre.

d) La recourante s'est déterminée à son tour par acte du 28 novembre 2025. Elle a à nouveau requis l'effet suspensif « *en ce sens qu'il*

est fait interdiction à l'Office d'entreprendre toute démarche liée à la vente aux enchères du bien RF [...] ».

En droit :

I. Le recours, déposé dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]) et suffisamment motivé (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), est recevable. La pièce nouvelle produite à son appui est également recevable (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de l'Office et les pièces nouvelles produites à leur appui sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP), de même que les déterminations de la recourante produites dans le délai de dix jours imparti pour ce faire.

II. a) La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. Elle soutient que l'autorité précédente a omis d'examiner le moyen tiré de la protection du logement familial formulé dans sa plainte et que cela constitue une violation de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101). Elle en conclut que le prononcé attaqué doit être annulé et le dossier renvoyé à l'autorité précédente pour instruction et nouvelle décision.

b) L'autorité porte atteinte au droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer son droit 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 décision réponde à l'exigence de motivation posée par l'art. 29 al. 2 Cst. et 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 (Jeandin, in Foëx/Jeandin/Braconi/Chappuis (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd. 2025, n. 14 ad art. 20a LP ; Cometta/Möckli, in Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3^e éd. 2021, n. 16 ad art. 20a LP).

c) En l'espèce, il est vrai que la décision attaquée retient que, n'étant pas mariée au débiteur poursuivi, propriétaire de l'immeuble en cause, la recourante ne devait pas se voir notifier un exemplaire du commandement de payer et qu'elle n'est ainsi pas légitimée à déposer une plainte LP. Ce faisant, la décision ne traite effectivement pas de l'éventuelle extension au logement de concubins de la protection accordée à l'habitation familiale par l'art. 100 ORFI. Toutefois, la recourante pouvait déduire de la décision - et notamment du constat selon lequel elle n'avait « *aucun lien avec la poursuite ou réalisation* » - que l'autorité précédente avait ainsi implicitement rejeté son argument tiré des art. 8 CEDH et 100 ORFI. Ainsi, bien que sommaire, la motivation du prononcé attaqué permettait à la recourante d'en comprendre le sens et d'exercer son droit de recourir en pleine connaissance de cause.

Le grief d'atteinte au droit d'être entendu doit par conséquent être rejeté.

III. a) La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré que le courrier de l'Office du 24 septembre 2025 n'était pas une décision ou une mesure susceptible de faire l'objet d'une plainte. Elle

soutient en substance que sa plainte était dirigée contre le refus de l'Office de lui faire notifier un commandement de payer en sa qualité de conjoint du débiteur au sens de l'art. 100 ORFI et que l'autorité précédente aurait dû considérer que l'absence d'envoi d'un commandement de payer par l'Office constituait une mesure attaquable par voie de plainte.

b) Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, l'art. 153 al. 2 LP prévoit la notification d'un exemplaire du commandement de payer non seulement au débiteur poursuivi, mais aussi au tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire et au conjoint ou au partenaire enregistré du débiteur ou du tiers lorsque l'immeuble grevé est le logement de famille (art. 169 CC), respectivement, depuis le 1er janvier 2007, le logement commun (art. 14 LPart [loi sur le partenariat ; RS 211.231]). Cette notification fait acquérir à ce(s) tiers la qualité de co-poursuivi(s) avec tous les droits qui en résultent, en particulier celui de faire opposition au commandement de payer (art. 153 al. 2 bis LP), d'invoquer l'inexistence ou l'inexigibilité de la créance en poursuite, d'en contester le montant ou de se prévaloir de l'absence du droit de gage (ATF 149 III 117 consid. 3.2.1 ; 142 III 720 consid. 4.2.1). L'exemplaire du commandement de payer n'est qu'un double de celui qui a été signifié au débiteur (personnel) et il porte le même numéro, de sorte qu'il n'y a qu'une seule poursuite (TF 5A_825/2020 du 25 mars 2021 consid. 5.1 et la référence). La poursuite ne peut être continuée et la réalisation exécutée tant que les commandements de payer notifiés au poursuivi et au co-poursuivi ne sont pas passés en force (cf. art. 88 al. 3 et 4 ORFI ; TF 5A_227/2023 du 5 juillet 2023 consid. 5.2 ; TF 5A_74/2011 du 16 février 2012 consid. 6 *in fine*).

Aux termes de l'art. 100 al. 1 ORFI, s'il se révèle seulement après la réquisition de vente que l'immeuble appartient à un tiers ou sert d'habitation familiale, un commandement de payer sera alors notifié au tiers ou au conjoint du débiteur ou du tiers ; la vente ne pourra avoir lieu qu'après que ce commandement de payer sera passé en force et qu'il se sera écoulé six mois dès sa notification. Toutefois, le soi-disant conjoint qui n'allègue qu'après la réalisation que l'immeuble grevé constituerait le logement familial et qu'un commandement de payer aurait dû lui être

notifié en vertu de l'art. 100 ORFI n'agit pas de bonne foi s'il apparaît qu'il pouvait se prévaloir de ce moyen avant la réalisation (cf. TF 5A_371/2022 du 16 novembre 2022 consid. 4.2).

c) En l'espèce, il est établi par des pièces produites par l'Office à l'appui de ses déterminations que la vente aux enchères de l'immeuble en cause a été publiée dans la FAO du 10 novembre 2023 et, surtout, que l'Office a rappelé cette vente prochaine à la recourante personnellement, par courrier recommandé du 4 janvier 2024 qu'elle a réceptionné le 8 janvier suivant. La recourante admet avoir reçu ce courrier mais fait valoir que par le passé, son compagnon, le débiteur poursuivi, « *à chaque fois avait payé et la vente aux enchères n'avait pas eu lieu* ». Cet argument ne lui est d'aucun secours. Même si elle nourrissait l'espoir que, cette fois encore, la vente n'aurait pas lieu, il n'en demeure pas moins qu'elle a été informée le 8 janvier 2024 au plus tard de la procédure de poursuite en cours contre B._____ et qu'il lui appartenait alors de demander immédiatement qu'un exemplaire du commandement de payer lui soit notifié si elle estimait y avoir droit. Son comportement consistant à attendre de faire l'objet d'une procédure d'expulsion plus de dix-huit mois après la vente pour se plaindre du fait qu'elle n'avait pas reçu de commandement payer, d'abord auprès de l'Office, puis, après que ce dernier avait confirmé sa position, auprès de l'autorité inférieure de surveillance, est manifestement contraire à la bonne foi et ne saurait être protégé.

A cela s'ajoute que 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). 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).

En l'espèce, comme on l'a vu, la recourante avait connaissance depuis le 8 janvier 2024 au plus tard du fait qu'aucun commandement de payer ne lui avait été notifié comme conjoint du débiteur dans la poursuite en réalisation de gage dirigée contre B._____. Il s'ensuit que la plainte qu'elle a adressée dans un premier temps à l'Office le 19 septembre 2025 était largement tardive. Quant à la réponse de l'Office du 24 septembre 2025, elle ne constituait effectivement pas une nouvelle décision susceptible de plainte, de sorte que c'est à raison que le premier juge a déclaré la plainte irrecevable.

Les griefs de la recourante doivent par conséquent être rejetés.

III. a) Au demeurant, sur le fond, les arguments de la recourante sont dénués de consistance. Elle soutient que l'art. 100 ORFI aurait été applicable alors même qu'elle n'était pas mariée avec l'ancien propriétaire de la parcelle, dès lors qu'elle vivait en concubinage avec lui, et invoque à ce titre l'art. 8 CEDH.

b) Selon l'ATF 137 I 113 consid. 6.1 cité par la recourante, d'après la jurisprudence constante, les relations visées par l'art. 8 CEDH sont avant tout celles qui concernent la famille dite nucléaire ("Kernfamilie"), soit celles qui existent entre époux ainsi qu'entre parents et enfants mineurs vivant en ménage commun (cf. ATF 135 I 143 consid. 1.3.2 ; 129 II 11 consid. 2 ; 127 II 60 consid. 1d/aa). Dans une jurisprudence récente, après avoir réaffirmé que la notion de « famille » ne se limitait pas aux seules relations fondées sur le mariage, mais pouvait englober d'autres liens familiaux de facto lorsque les parties cohabitent en dehors du mariage, la CourEDH a rappelé que, pour déterminer si une relation s'analyse en une « vie familiale », il y a lieu de tenir compte d'un certain nombre d'éléments, comme le fait de savoir si le couple vit ensemble, depuis combien de temps et s'il y a des enfants communs (arrêt de la CourEDH Serife Yigit contre Turquie du 20 janvier 2009 § 25 s. et les arrêts cités).

c) A supposer qu'en vertu de la jurisprudence de la CourEDH précitée, l'art. 100 al. 1 ORFI soit applicable aux concubins à certaines conditions (notamment s'ils font ménage commun et ont des enfants en commun) – question qui souffrira ici de rester ouverte, force est de constater que la recourante, alors qu'elle pouvait présenter des moyens de preuve en deuxième instance, n'a produit aucune pièce permettant d'établir l'existence d'une vie familiale au sens précité entre elle et B._____ depuis la réquisition de vente de l'immeuble, moment visé par l'art. 100 al. 1 ORFI, ni du reste à la date de la notification du commandement de payer à B._____. La recourante se contente d'affirmer une vie commune avec leurs enfants, sans prouver ces faits d'une quelconque façon. Elle ne produit aucune pièce à cet égard, telle qu'une attestation de domicile de B._____ au lieu de vie de la recourante depuis la réquisition de vente de l'immeuble, attestation dont elle annonçait la production « *ultérieurement* » dans sa plainte, mais qu'elle n'a produit ni devant l'autorité précédente, ni devant l'autorité de céans. Au contraire, elle reconnaît que l'« *adresse formelle* » de B._____ « *a pu changer au fil des années* » et qu'il a « *régulièrement dormi depuis 2012 à D*** à Cully* », sans rien dire de la situation plus récente, encore moins d'une réelle vie familiale et non seulement d'un séjour pour exercer un droit de visite, par exemple. Elle se décrit d'ailleurs, dans sa lettre à l'Office du 19 septembre 2025, comme « *une femme seule avec deux enfants en bas âge* ». Quant à la décision de jonction produite avec le recours, le fait qu'elle retient que « *les intimés A._____ et B._____ reconnaissent occuper la parcelle n° [...]* » n'a aucune valeur probante dans la présente procédure. En conclusion, aucun de ces éléments ne permet de retenir que la recourante vivrait depuis la réquisition de vente de l'immeuble avec l'ancien propriétaire du bien, de sorte qu'un concubinage au sens de l'art. 8 CEDH puisse être retenu et qu'elle puisse en conséquence tenter d'invoquer en sa faveur l'art. 100 ORFI. Du reste, il ressort des inscriptions figurant au registre du commerce accessibles par internet, qui sont des faits notoires (cf. ATF 150 III 209 consid. 2.3 et 2.4 ; TF 4A_676/2024 du 9 juillet 2025 consid. 3.1.2), que B._____, administrateur unique de F._____, est domicilié à Crans-Montana en tout cas depuis le mois de juillet 2021.

Dans ces conditions, eût-elle été recevable que la plainte aurait de toute façon dû être rejetée.

IV. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé. La nouvelle requête d'effet suspensif, vu le sort du recours, est sans objet.

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 rejeté.
- II.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III.** Le prononcé est confirmé.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme A. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron.

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 :