

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 11 décembre 2025

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

Art. 18, 20a al. 2 ch. 5, 36 LP et 93 al. 1 let. a LTF

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 24 octobre 2025 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la procédure de plainte 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. La présente cause s'inscrit dans le cadre de la procédure d'exécution forcée ayant conduit à la vente aux enchères, par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office), de l'immeuble RF aaa de T***, propriété de B._____ SA dont D._____ est l'administrateur, adjudgé à F._____ SA le 27 février 2024.

a) Par courrier du 1^{er} octobre 2025, l'Office a transmis au conseil de B._____ SA une copie complète du décompte qu'il adressait le même jour à l'acquéreur F._____ SA. Il relevait que, contrairement à ce que ledit conseil affirmait, les intérêts moratoires à 5 % l'an avaient été payés par l'acquéreur avant la vente, soit le 22 février 2024 ; il lui indiquait que ces intérêts, qui revenaient aux créanciers gagistes ayant droit à un dividende lors de la distribution du produit de vente, seraient répartis par le biais du tableau de distribution qui lui serait notifié ultérieurement. A ce courrier était joint un « décompte à l'acquéreur ».

b) Par acte du 13 octobre 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 « *décision* » du 1^{er} octobre 2025 de l'Office et son annexe. A titre préalable, elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif (I) et à ce qu'il soit fait immédiatement interdiction à l'Office « *d'effectuer une quelconque démarche tendant à la distribution des deniers ou à l'utilisation des fonds sur la base de sa décision et du décompte à l'acquéreur du 1^{er} octobre 2025* » (II) ; au fond, elle a conclu à l'admission de la plainte (I), à l'annulation de la « *décision* » du 1^{er} octobre 2025 et du décompte acquéreur annexé (II), à l'annulation, respectivement à la révocation, de l'adjudication de la parcelle RF aaa (III), au constat que la réquisition de transfert du 9 juillet 2025 et l'inscription du transfert de propriété de cette parcelle en faveur de F._____ SA sont contraires au droit et à leur annulation, respectivement leur révocation (IV et V), à la réinscription de la plaignante elle-même au registre foncier en

tant que propriétaire de la parcelle en cause (VI), à la mise à la charge de F._____ SA de la moins-value sur le prix de la première vente, de la perte d'intérêt calculée à 5 % l'an ainsi que des frais d'organisation de nouvelles enchères (VII), à la conservation par l'Office des montants encaissés de F._____ SA en garantie d'une éventuelle créance à l'encontre du fol enchérisseur (VIII), à la modification du décompte à l'acquéreur du 1^{er} octobre 2025 en ce sens que F._____ SA est tenue de payer un solde d'intérêts à 5 % l'an calculés de manière ininterrompue depuis le 27 février 2024 jusqu'au 1^{er} octobre 2025 au moins, soit un montant de 64'895 fr. 21 au moins, voire jusqu'à l'établissement d'un nouveau décompte après droit connu sur la présente plainte (IX), et à ce qu'il soit ordonné à l'Office de libérer en faveur de la plaignante les loyers perçus durant la gérance légale depuis le moins de novembre 2023, à concurrence d'un montant de 56'700 fr. au moins (X), sous suite de frais et dépens (XI).

2. Par décision du 24 octobre 2025, notifiée à la plaignante, par son conseil, le 27 octobre 2025, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, agissant comme autorité inférieure de surveillance, a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans la plainte.

3. Par acte déposé 6 novembre 2025, la plaignante, par son administrateur D._____, a recouru contre cette décision, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme « *en ce sens que l'effet suspensif est octroyé et qu'interdiction est immédiatement faite à l'Office (...) d'effectuer une quelconque démarche tendant à la distribution des deniers ou à l'utilisation des fonds sur la base de sa décision et du décompte à l'acquéreur du 1^{er} octobre 2025 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* » (II), subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants (III). Préalablement, elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif

au recours et à ce que l'interdiction susmentionnée (conclusion au fond II) soit immédiatement faite à l'Office.

Par prononcé du 11 novembre 2025, prenant date le 12, le Président de la cour de céans, autorité supérieure de surveillance, a rejeté la requête d'effet suspensif.

En droit :

I. a) La décision de l'autorité inférieure de surveillance refusant l'effet suspensif dans le cadre d'une plainte au sens de l'art. 17 LP constitue une ordonnance d'instruction («prozessleitende Verfügung » ; ATF 100 III 11 [12] ; Kren Kostkiewicz, Orell Füssli Kommentar, Schuldbtreibungs- und Konkursgestez [OFK SchKG], 20^e éd., 2020, n. 8 ad art. 36 SchKG [LP]).

Elle peut être attaquée par le biais d'un recours (art. 18 al. 1 LP) à l'autorité supérieure de surveillance (cf. TF 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.3 ; 5A_518/2015 du 7 septembre 2015 consid. 2.2 et les références) si elle est susceptible de causer à l'intéressé un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (Cometta/Möckli, in Basler Kommentar [BK], SchKG I, 3^e éd., 2021, n. 13 ad art. 36 LP ; Maier/Vagnato, in Schulthess Kommentar [SK], SchKG, 4^e éd., 2017, n. 4 ad art. 18 LP ; Jent-Sorensen, in Kurzkommentar SchKG, 3^e éd., 2025, n. 8 ad art. 36 LP ; Lorandi, Besonderheiten der Beschwerde in Zivilsachen gegen Entscheide der kantonalen Aufsichtsbehörden in SchKG-Sachen, in PJA 2007 p. 433 ss [449] ; Abbet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd., 2025, n. 12 et 12a ad art. 36 LP ; cf. ég. CPF 21 février 2024/7 qui concerne une plainte déposée par D. _____ dans le cadre de la vente aux enchères des parcelles RF aaa et *** de T*** ; CPF 30 décembre 2022/39 ; CPF 1er décembre 2017/36, consid. I.a), publié in JdT

2018 III 53). Cette disposition de la LTF ne s'applique que par analogie, dans la mesure où l'art. 18 al. 1 LP ne prévoit rien sur cette condition de recevabilité. Le CPC (Code de procédure civile ; RS 272) ne régissant pas la procédure devant les autorités cantonales de surveillance, mais seulement la procédure judiciaire en matière de LP (art. 1 let. c CPC *a contrario* ; ATF 141 III 170 consid. 3 ; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 6.2.1), il est en revanche exclu d'appliquer l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ; en effet, un tel renvoi n'est possible que pour les questions que la LP ne règle pas ; tel n'est pas le cas du recours à l'autorité supérieure de surveillance qui, expressément prévu par l'art. 18 LP, doit dès lors être régi de façon uniforme parmi les cantons qui connaissent une double instance (TF 5A_265/2018 précité).

b) Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable que s'il cause un inconvénient de nature juridique et qu'il ne peut pas être ultérieurement réparé par un jugement final ou une autre décision favorable à la partie recourante (ATF 151 III 227 consid. 1.2 ; 150 III 248 consid. 1.2 ; 149 II 476 consid. 1.2.1 ; 144 IV 475 consid. 1.2 ; 142 III 798 consid. 2.2 ; 139 V 42 consid. 3.1 ; 138 III 46 consid. 1.2 ; 137 III 324 consid. 1.1). En revanche un dommage économique ou de pur fait n'est pas considéré comme un préjudice irréparable de ce point de vue (ATF 151 III 227 consid. 1.2 ; 149 II 476 consid. 1.2.1).

La probabilité d'un préjudice juridique irréparable suffit (ATF 137 III 380 consid. 1.2.1). Encore faut-il qu'elle soit corroborée par des indices concrets et ne repose pas sur une simple pétition de principe ou se réduise à des considérations théoriques (TF 5A_934/2021 du 26 avril 2022 consid. 1.2.2 ; 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.4 et les références ; cf. aussi ATF 135 I 261 consid. 1.2 qui exige la menace d'un dommage concret).

Il appartient à la partie qui recourt d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision incidente qu'elle attaque ; à défaut, le recours

est irrecevable (ATF 149 III 476 consid. 1.2.1 ; 144 475 consid. 1.2 ; 142 III 798 consid. 2.2).

c) En l'espèce, la recourante a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre « *la décision du 1^{er} octobre 2025 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron ainsi que du décompte à l'acquéreur du 1^{er} octobre 2025 relatif à l'immeuble RF aaa de T**** » (plainte LP, p. 1).

Dans son recours, elle se contente d'exposer sa version des faits de la procédure d'exécution forcée ayant conduit à l'adjudication aux enchères forcées de l'immeuble RF aaa - ainsi que de l'immeuble RF *** de T***, propriété de D. _____ - en revenant sur une série d'autres mesures de l'Office déjà visées par des plaintes écartées définitivement, ou encore pendantes. Elle ne précise cependant pas en quoi le refus de l'effet suspensif selon l'art. 36 LP l'exposerait à un préjudice juridique irréparable. Elle ne précise du reste pas non plus en quoi elle pourrait être touchée par le courrier de l'Office et le décompte acquéreur contestés, et encore moins en quoi il pourrait en résulter - à son détriment - un préjudice irréparable au sens mentionné ci-dessus.

Certes, la recourante fait valoir qu'« *en cas d'annulation de la vente après la distribution des deniers* », elle « *risquerait de subir les conséquences de l'impossibilité pour l'Office d'obtenir le remboursement des deniers déjà distribués* ». L'Office devrait « *conserver cet argent* » pour « *garantir la créance à l'encontre du fol enchérisseur que serait l'adjudicataire* ». Elle en déduit que l'autorité inférieure « *aurait dû retenir qu'il était urgent de stopper toute opération de liquidation jusqu'à droit connu sur le prix de vente de l'immeuble et constat de son paiement, ou non.* »

Ce faisant, la recourante plaide non pas la question de la recevabilité du recours mais l'application de l'art. 36 LP par l'autorité inférieure. Le recours est par conséquent irrecevable.

Au demeurant, son argumentation méconnaît que la plainte du 13 octobre 2025 ne porte ni sur l'adjudication des parcelles en cause (les plaintes déposées par B._____ SA et D._____ le 8 mars 2024 ont du reste été définitivement rejetées : cf. TF 5A_31/2025 et 5A_40/2025 du 9 mai 2025), ni sur la distribution des deniers. Ainsi, les prétendues conséquences dommageables pour elle - annulation de la vente, fol enchérisseur, remboursement des deniers distribués - sont manifestement sans aucun lien avec le courrier du 1^{er} octobre 2025 et son annexe, seuls actes attaqués par la plainte au sens de l'art. 17 LP. L'argumentation en cause est donc téméraire et dépourvue de toute substance, de sorte que, s'il fallait entrer en matière sur le recours contre le rejet de l'effet suspensif, celui-ci ne pourrait qu'être rejeté.

II. a) Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites. La partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours. Se verra reprocher un comportement téméraire ou de mauvaise foi celui qui - en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, principe aussi applicable en procédure - forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite. Il s'agit ainsi de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution forcée et les procédés dilatoires, dont le devoir général d'agir de bonne foi implique de s'abstenir, tels que le dépôt d'un recours voué d'emblée à l'échec, la multiplication d'actes peu intelligibles, le fait de soulever des griefs « tous azimuts » faisant fi des règles de compétence des juridictions saisies. La condamnation aux frais ou à une amende en vertu de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP relève du (large) pouvoir d'appréciation de l'autorité de surveillance (TF 5A_438/2020 du 15 juin 2020 consid. 5.1 et les références citées).

b) Dans une précédente affaire concernant la suspension requise par D._____ de la vente aux enchères forcées des deux

immeubles en cause, l'autorité de céans avait déjà déclaré irrecevable un recours similaire (CPF 21 février 2024/7). Dans son arrêt du 5 décembre 2024 (no 33), qui concernait deux plaintes antérieures de D._____ contre les conditions de vente des immeubles en cause, l'autorité de céans avait retenu ce qui suit (consid. IV b) cc)):

« Il est vrai que les arguments du recourant sont tous irrecevables ou dépourvus de substance. En outre, la cour de céans a statué à trois reprises en 2023 et 2024 sur des recours qu'il a déposés dans le cadre de plaintes relatives à la réalisation des immeubles en cause (CPF 21 février 2024/7 : recours irrecevable) ou du seul immeuble RF *** (CPF 20 octobre 2023/30 : recours rejeté pour défaut de production de pièces établissant les travaux allégués dans le port ; CPF 1^{er} mai 2023/11 : recours rejeté pour tardiveté de la plainte et défaut de fondement de la nullité alléguée). Vu le contenu du recours, on peut admettre qu'on a affaire à la réitération du dépôt d'actes similaires - à savoir irrecevables ou manquant de substance - et que la volonté du recourant a été en 2023 et 2024 de ralentir la vente forcée de l'immeuble RF *** dont il est le propriétaire, et non de faire valoir de bonne foi des arguments dignes de protection devant l'autorité de céans. Il s'agit d'un comportement qui peut être qualifié de téméraire. Pour ce motif, la cour inflige au recourant une amende de 750 francs.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]). Le recourant est toutefois expressément avisé que d'éventuels procédés ultérieurs qui seraient téméraires se verraient taxés des frais, en plus d'une amende qui pourrait être plus élevée. »

Depuis lors et toujours dans le cadre des mêmes procédures, l'autorité de céans a rendu d'autres arrêts sur des recours déposés par D._____ ou sa société B._____ SA, qu'elle a rejetés ou déclarés irrecevables (CPF 19 décembre 2024/34 ; CPF 20 décembre 2024/36 et 37), et elle a encore été saisie au mois d'août 2025 de deux autres recours des intéressés, qui ont été déclarés irrecevables (CPF 3 décembre 2025/22 et CPF 3 décembre 2025/23).

c) En l'espèce, la plainte LP en cause et le présent recours déposé par D._____ pour sa société B._____ SA ne dérogent pas à ce qui apparaît comme une tactique de contestation systématique, à des fins

dilatoires, de chaque étape du déroulement de la réalisation forcée des immeubles en cause. Force est ainsi de constater que l'intéressé, pour son propre compte ou pour celui de sa société, multiplie les procédures de plainte, en visant maintenant des mesures de l'Office qui ne le concernent ni lui, ni sa société, dans le but, notamment, de remettre incessamment en cause l'adjudication desdits immeubles, quitte à soulever des moyens dénués de tout fondement ou déjà écartés dans des procédures relatives à de précédentes plaintes.

Un tel comportement doit être qualifié de téméraire et, comme relevé dans l'arrêt précité du 5 décembre 2024, ne mérite aucune protection. En conséquence, une amende de 900 fr. est infligée à la recourante, qui supportera en outre un émolument de justice arrêté à 500 francs.

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. La recourante B. _____ SA est condamnée à une amende de 900 fr. (neuf cents francs) ainsi qu'au paiement d'un émolument de justice de 500 fr. (cinq cents francs).

- III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. D. _____ (pour B. _____ SA),
- Me G. _____, avocat (pour F. _____ SA),
- 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 :