FA26.***-***
343

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 12 octobre 2026

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Maillard et M. Carruzzo, juges
Greffière : Mme Debétaz Ponnaz

*****

Art. 17 et 92 ss LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **B._____** (ci-après : le recourant), à C***, contre le prononcé rendu le 11 mai 2026, à la suite de l'audience du 19 mars 2026, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, dans la procédure de plainte opposant le recourant à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE** (ci-après : l'Office), à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

E n f a i t :

1. **a)** Le recourant et D._____ sont copropriétaires à raison respectivement de 70 % et de 30 % de la parcelle RF ***, sise à C***, soit un lot de PPE de 263/1000 de la parcelle de base ***/***. Ils y vivent en concubinage avec leurs deux enfants nés en 2016.

b) Le 31 juillet 2023, F._____ SA a requis la continuation de la poursuite n° *** dirigée contre le recourant.

La saisie s'est déroulée le 23 août 2023 dans les locaux de l'Office, en présence du recourant. Interrogé sur sa situation personnelle, celui-ci a déclaré être célibataire, vivre en concubinage, être père de deux enfants nés en 2016 et exercer des fonctions d'administrateur au sein de plusieurs sociétés.

Les revenus du recourant ne suffisant plus à assurer l'exécution de la saisie, l'Office a procédé à un complément de saisie.

Le 12 septembre 2024, l'Office a dressé un procès-verbal de saisie (saisie n° 5) qui a été notifié au recourant sous pli recommandé. Ledit document précisait que trois poursuites étaient comprises dans la série, à savoir la poursuite n° *** introduite par F._____ SA pour un montant de 145'250 fr. 60 (la somme de 40'000 fr. ayant déjà été réglée par le recourant) et les poursuites n°s *** et *** initiées par l'Etat de Vaud pour des créances fiscales portant respectivement sur les montants de 36'538 fr. 35 et 6'702 fr. 30. Le procès-verbal de saisie mentionnait qu'une saisie de salaire et de revenu d'un montant mensuel de 1'980 fr. avait été ordonnée dès le 1er juillet 2024 et déployait ses effets au plus tard jusqu'au 28 juin 2025 et il indiquait que la saisie de la parcelle concernée avait également été ordonnée. Il contenait une annexe détaillant le calcul du minimum vital et comportait en outre la mention suivante : « L'exécution de la saisie et/ou le procès-verbal de saisie peuvent être contestés dans un délai de 10 jours

auprès de l'autorité de surveillance selon l'art. 17 LP. Le plaignant peut faire valoir que les objets mentionnés dans le procès-verbal sont insaisissables (art. 92 LP) ou que l'éventuelle saisie de revenu est excessive. »

Le 25 février 2025, l'Etat de Vaud a requis la réalisation du bien immobilier saisi dans le cadre des poursuites n°s *** et *** dont le solde était alors respectivement de 38'043 fr. 15 et de 6'684 fr. 25.

Par avis du 27 février 2025, l'Office a informé le recourant de la réception de ladite réquisition de vente et l'a invité à verser des acomptes de 3'020 fr. et 530 fr. s'il entendait pouvoir bénéficier d'un éventuel sursis à la réalisation au sens de l'art. 123 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1).

Le 29 mars 2025, l'Office a constaté que le recourant avait versé lesdits acomptes dans le délai imparti. Il a précisé que la vente était différée de douze mois en vertu de l'art. 123 LP à condition qu'il verse mensuellement les sommes de 3'030 fr. et 540 fr. jusqu'au 29 mars 2026. Le poursuivi était rendu attentif au fait que s'il ne s'acquittait pas ponctuellement des montants précités, le sursis serait caduc et la vente du bien saisi serait ordonnée d'office.

2. **a)** Le 19 janvier 2026, le recourant a déposé une plainte auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, et a produit plusieurs pièces. Dans son écriture, il a contesté la réalisation forcée de la parcelle concernée en dénonçant principalement une violation du principe de la proportionnalité. Il a fait valoir que le bien concerné constituait le logement familial qu'il occupait avec sa compagne copropriétaire non poursuivie et leurs deux enfants mineurs, si bien qu'une vente porterait atteinte aux droits d'un tiers innocent et entraînerait un préjudice familial important. Il a souligné en outre la disproportion manifeste entre les dette concernées, représentant un montant d'environ 40'000 fr., et la valeur du bien immobilier estimée à près de deux millions de francs, en soutenant qu'une telle mesure serait économiquement et

juridiquement injustifiée. Il a en outre proposé des solutions alternatives et fait valoir que des mesures moins incisives devaient être privilégiées.

La requête d'effet suspensif présentée par le plaignant a été admise le 16 février 2026.

Dans ses déterminations du 2 mars 2026, l'Office a conclu au rejet de la plainte et a fait valoir que plusieurs griefs formulés dans la plainte étaient irrecevables.

Le 18 mars 2026, le plaignant a déposé des observations supplé-mentaires et produit une série de pièces. Il a soutenu que sa situation avait évolué depuis la saisie, en particulier à la suite d'une transaction conclue en juin 2025 avec F._____ SA, laquelle avait retiré sa poursuite dirigée contre lui. Il a soutenu également que la saisie serait devenue abusive et que l'Office aurait dû adapter l'étendue de la saisie et en revoir les modalités. Il a en outre fait valoir qu'il disposait d'autres actifs susceptibles de désintéresser les créanciers, en particulier une place de parc acquise pour un montant de 40'000 francs. Il a souligné que la mise en vente de son immeuble était contraire à l'art. 95 LP, dès lors que la valeur dudit bien, estimée à environ 1'980'000 fr. selon une expertise privée, excédait largement le montant des dettes restantes. Il a encore exposé le contexte ayant conduit à son endettement et indiqué rechercher activement un emploi salarié aux fins de pouvoir s'acquitter de ses dettes résiduelles, tout en insistant sur les conséquences particulièrement graves qu'entraînerait la vente de l'immeuble concerné.

L’autorité inférieure de surveillance (ci-après : l’autorité précédente) a tenu audience le 19 mars 2026 en présence du plaignant, assisté de son conseil, et de deux collaboratrices de l'Office.

b) Par prononcé du 11 mai 2026, notifié le lendemain au conseil du plaignant, l’autorité précédente a rejeté la plainte et rendu sa décision sans frais ni dépens. En substance, elle a relevé que la plainte était irrecevable en tant qu'elle visait la question relative au sursis à la réalisation

visé par l'art. 123 LP. Dans la mesure où le plaignant remettait en cause la saisie de son immeuble, opérée le 26 février 2024, la plainte était manifestement tardive dès lors que le procès-verbal de saisie avait été adressé à l'intéressé sous pli recommandé le 12 septembre 2024. La plainte était également irrecevable si elle visait à contester le principe même de la réalisation de l'immeuble concerné, étant donné qu'une telle opération ne constituait pas une mesure attaquable par la voie de la plainte. Par ailleurs, l'autorité précédente a considéré, en substance, que l'Office était légitimé à poursuivre la procédure de réalisation. Le plaignant, qui s'était déjà vu octroyer un sursis à la réalisation mais n'avait pas été en mesure de poursuivre le versement des acomptes mensuels requis, ne disposait au demeurant d'aucun droit à l'obtention d'un nouveau sursis à la réalisation au sens de l'art. 123 LP. Il ne pouvait pas davantage se prévaloir d'un droit à fixer les modalités ou le prix de réalisation des biens saisis, lesquels relevaient de la compétence de l'Office. L’autorité précédente a en outre estimé que la saisie et la réalisation de la quote-part de copropriété litigieuse apparaissaient conformes aux art. 95, 123 et 133 ss LP ainsi qu'aux dispositions de l'ORFI (ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 ; RS 281.42). A cet égard, elle a notamment relevé que l'insaisissabilité instituée par l'art. 92 LP ne s'étendait en principe pas aux immeubles servant de logement au débiteur et à sa famille. Elle a observé que, selon la jurisprudence, la protection du logement familial prévue à l'art. 169 CC (Code civil suisse ; RS 210) ne faisait pas davantage obstacle à l'exécution forcée d'un immeuble constituant le logement de famille. Elle a constaté que, selon les éléments figurant au dossier, l'Office avait procédé à la saisie de l'immeuble litigieux après avoir établi que les revenus du plaignant ne permettaient plus l'exécution de la saisie et qu'aucun autre bien ne pouvait être placé sous main de justice afin de couvrir les créances déduites en poursuite. L'Office pouvait dès lors étendre la saisie à la quote-part de copropriété du plaignant, étant précisé que le fait que ledit bien puisse présenter une valeur nettement supérieure au montant des créances déduites en poursuite ne suffisait pas à rendre la saisie illicite. Quant aux allégations du plaignant selon lesquelles il disposerait d'autres actifs saisissables, notamment une place de parc acquise pour un montant de 40'000 fr., elles ne permettaient pas davantage

de remettre en cause la validité de la saisie litigieuse, puisque rien n'établissait qu'au moment de l'exécution de la saisie cet actif aurait été porté à la connaissance de l'Office ou que ce bien aurait présenté, à lui seul, des garanties suffisantes de désintéressement des créanciers. La circonstance selon laquelle la créancière F._____ SA avait retiré la poursuite introduite contre le plaignant ne remettait pas non plus en cause la saisissabilité de la part de copropriété litigieuse ni le principe même de la réalisation forcée. La réquisition de réalisation du bien immobilier avait en effet été déposée par l'Etat de Vaud dans le cadre d'autres poursuites encore pendantes. Or, le plaignant n'avait pas démontré que lesdites poursuites auraient été intégralement réglées.

3. Le 22 mai 2026, B._____ a recouru contre le prononcé du 11 mai 2026. Il a conclu à l'annulation de cette décision et a demandé à la cour de céans de constater que l'Office n'a pas effectué un examen complet des biens et actifs disponibles avant de procéder à la réalisation de l'immeuble, que l'ordre légal de saisie prévu par l'art. 95 LP n'a pas été respecté et que les « possibilités de réalisation d'actifs moins incisifs ainsi que les capacités de refinancement de l'immeuble saisi n'ont pas fait l'objet d'une instruction suffisante ». Il a aussi sollicité l'annulation du prononcé attaqué et le renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recourant a produit plusieurs pièces.

Par décision présidentielle du 26 mai 2026, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été admise.

Invité à se déterminer sur le recours, l'Office n'a pas réagi.

En droit :

I. **a)** Toute décision de l'autorité inférieure de surveillance peut être déférée à l'autorité cantonale supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de sa notification (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi

vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]). Le recours s’exerce par acte écrit et signé (art. 28 al. 1 LVLP).

Selon l’art. 28 al. 4 LVLP, le recourant peut alléguer des faits nouveaux et produire de nouvelles pièces devant l’autorité supérieure de surveillance.

Le recours doit être motivé, soit indiquer les points sur lesquels une modification du prononcé est demandée et, au moins brièvement, les moyens invoqués, faute de quoi il est irrecevable (art. 28 al. 3 LVLP). Selon le Tribunal fédéral, cette disposition n’a pas de portée propre car l'exigence selon laquelle le recours cantonal (art. 18 LP) doit contenir un exposé, à tout le moins sommaire, des moyens invoqués à son appui ressortit au droit fédéral (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2 ; 7B.61/2005 du 29 avril 2005 ; ATF 29 I 507 p. 508 ; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9e éd. 2013, § 6 n. 52). L’exposé des moyens peut être sommaire, voire maladroit, pourvu que le but poursuivi soit visible et que l’on puisse en inférer ce qui est demandé, même en l’absence de conclusions formelles (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 63 ad art. 18 LP). La motivation du recours doit à tout le moins être topique, soit se rapporter aux questions factuelles et juridiques tranchées par la décision attaquée (TF 5A_118/ 2018 précité). Il n’est pas possible d’introduire des conclusions nouvelles dans le cadre du recours (CPF 4 décembre 2025/28 ; CPF 19 novembre 2013/38).

b) En l'espèce, le recours, déposé dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé attaqué, est recevable, tout comme les pièces produites par le recourant. On peut s'interroger sur le point de savoir si les conclusions prises par l'intéressé sont recevables, dans la mesure où plusieurs d'entre elles paraissent nouvelles. Point n'est toutefois besoin de pousser plus avant l'examen de cette question dès lors que le recours doit de toute manière être rejeté.

II. **a)** Aux termes de l'art. 17 al. 2 LP, la plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure. Elle peut également être déposée en tout temps en cas de retard à statuer et de déni de justice (art. 17 al. 3 LP). Le délai en question est un délai péremptoire et son observation une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office ; il commence à courir le jour où la personne concernée a eu connaissance de la décision ou mesure, soit plus précisément le jour où elle en a eu une connaissance effective et suffisante (TF 5A_674/2022 du 26 octobre 2022 consid. 4.1 ; 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 6.3.2.1 ; 5A_547/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1). La personne concernée ne saurait toutefois retarder ce moment selon son bon plaisir : en vertu du principe de la bonne foi, elle est tenue de se renseigner sur l'existence et le contenu de la décision ou de la mesure dès qu'elle peut en soupçonner l'existence, à défaut de quoi elle risque de se voir opposer l'irrecevabilité de sa plainte pour cause de tardiveté (TF 5A_691/2024 du 19 novembre 2024 consid. 4.3 et la référence citée).

Si le poursuivi considère qu'un bien insaisissable au sens de l'art. 92 LP a été saisi à tort ou que son minimum vital n'a pas été respecté, il doit s'en prévaloir par la voie de la plainte dans les dix jours suivant l'exécution de la saisie, respectivement la réception du procès-verbal de saisie. Il ne peut attendre le dépôt d'une réquisition de vente. S'il omet de former une plainte dans le délai susmentionné, il faut admettre une renonciation de sa part à invoquer l'insaisissabilité (ATF 97 III 7 consid. 2 ; TF 5A_40/2008 du 31 mars 2008 consid. 3), sous réserve de la nullité d'une mesure qui peut être constatée en tout temps (ATF 136 III 572 consid. 4).

b) En l'espèce, le recourant reproche à l'Office de n'avoir pas respecté l'ordre légal de saisie visé par l'art. 95 LP. Il lui fait aussi grief de n'avoir pas suffisamment examiné s'il existait d'autres biens et actifs saisissables, ni procédé à une analyse complète de ses revenus et capacités contributives. Il insiste en particulier sur le fait qu'il dispose d'un droit d'utiliser une place de parc intérieure dans un immeuble sis à C***, droit qui est inscrit au registre foncier et que l'Office aurait dû prendre en considération lors de la saisie. Le recourant déplore en outre le fait que

l'Office n'aurait pas correctement calculé le budget de sa famille et dénonce à ce titre une violation de l'art. 93 LP. Il se plaint également de ce que l'Office n'a pas tenu compte « des possibilités de refinancement hypothécaire » par une augmentation de l’hypothèque grevant l'immeuble saisi, opération envisageable, selon lui. Il soutient enfin que la réalisation de la part de copropriété immobilière saisie serait disproportionnée.

c) En l'occurrence, les critiques formulées par le recourant visent essentiellement à remettre en cause les démarches opérées par l'Office lors de la saisie, respectivement la manière dont celui-ci a calculé son minimum vital et celui de sa famille. Cela étant, il apparaît que la plainte déposée le 19 janvier 2026 est manifestement tardive, puisqu'elle aurait dû être introduite dans les dix jours suivant la notification du procès-verbal de saisie, lequel a été expédié sous pli recommandé le 12 septembre 2024. Aussi le recourant, qui ne prétend nullement ni ne démontre que les mesures incriminées seraient nulles au sens de l'art. 22 LP, était-il forclos à venir dénoncer, en janvier 2026 seulement, la prétendue violation des art. 92, 93 ou 95 LP, respectivement à affirmer qu'un autre bien aurait dû être saisi, étant précisé qu'il a lui-même reconnu, devant l'autorité précédente, avoir omis de révéler à l'Office l'existence d'un droit d'usage d'une place de parc intérieure lorsqu'il a été interrogé dans le cadre de la saisie. Il sied en outre de relever que l'intéressé a été rendu attentif à la possibilité de contester, dans les dix jours suivant la réception du procès-verbal de saisie, l'exécution de la saisie et/ou le contenu dudit document. Or, le recourant n'a pas jugé bon de le faire dans le délai prévu à cet effet. Il n'a en particulier pas soutenu, en temps utile, que l'Office aurait procédé à un calcul erroné du minimum vital, qu'il aurait omis de saisir certains biens ou qu'il aurait saisi des biens qui étaient en réalité insaisissables. Dès lors, il ne saurait faire valoir, après coup, que la saisie opérée était contraire aux art. 92 ss LP, étant précisé qu'il ne démontre aucunement que ladite saisie serait entachée de nullité ou qu'elle porterait une atteinte flagrante à son minimum vital.

En tout état de cause, l'argumentation présentée par le recourant ne permet pas d'établir que la saisie litigieuse opérée par l'Office

serait contraire au droit ou injustifiée. Par ailleurs, lorsque le recourant soutient que la réalisation de sa part de copropriété immobilière serait disproportionnée eu égard notamment à la différence existant entre le solde des poursuites concernées et la valeur de l'immeuble, il perd de vue que la saisie peut porter sur un immeuble même si sa valeur excède largement le montant de la créance déduite en poursuite (Nicolas de Gottrau/Marie de Gottrau, in Foëx *et al.* [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2e éd. 2025, n. 16 ad art. 95 LP). Quant au fait que la réalisation de ladite part de copropriété immobilière puisse avoir de sérieuses répercussions sur l'autre copropriétaire et sur la famille du poursuivi, cette circonstance ne saurait conduire l'Office à renoncer à procéder aux démarches tendant à la réalisation du bien saisi. Enfin, c'est à tort que le recourant se plaint de ce que l'Office n'aurait pas procédé à une estimation détaillée de la valeur de la part de copropriété saisie. En l'espèce, l'Office a en effet procédé à une estimation provisoire du bien concerné dans le procès-verbal de saisie, tout en précisant qu'il exigerait une avance de frais du créancier saisissant, en cas de demande de réalisation, aux fins de procéder à une estimation dudit bien par un expert.

III. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20aa al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 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. Le prononcé est confirmé.

III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

La 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 :

- M. B._____,
- M. le Préposé à l'OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE.

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 al. 2 et 3 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

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

La greffière :