

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 12 avril 2019

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Colombini et Maillard, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 17, 123 al. 1, 140 LP; 37 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 **G.**_____, à [...] (Canada), contre la décision rendue le 10 janvier 2019, à la suite de l'audience du 20 novembre 2018, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par la recourante contre la vente aux enchères effectuée par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA-PAYS D'ENHAUT**, à Vevey, dans la cause l'opposant à la **Banque J.**_____.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. La plaignante G._____ est propriétaire d'un appartement d'environ 248 m² situé au premier étage d'un immeuble sis [...] à Vevey, qu'elle a acquis le 15 octobre 2010 au prix de 1'150'000 fr.

L'extrait du registre foncier indique qu'il s'agit d'une part de propriété par étages (part de 452/10'000 de la parcelle de base n° [...] de la Commune de Vevey, lot 33 du plan), grevée notamment d'une cédule hypothécaire sur papier au porteur, en premier rang, d'une valeur de 1'300'000 fr. en capital, avec intérêt maximal de 10%. Son estimation fiscale en 2010 était de 920'000 fr.

2. Le 7 décembre 2017, la Banque J._____, en sa qualité de créancière gagiste, a requis de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : l'Office) la vente de l'immeuble précité dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n°7'843'414 dirigée contre G._____.

3. Par avis du 8 décembre 2017, dont copie a été adressée le 13 décembre 2017 à Me Sarah El-Abshihy, conseil d'alors de la plaignante, l'Office a informé celle-ci qu'il avait reçu la réquisition de vente de l'immeuble pour 1'950'483 fr. 75. Cet avis comportait la mention suivante : « *un acompte de Fr. 160'868.90 doit être versé dans un délai de 10 jours afin de pouvoir obtenir un éventuel sursis 123 LP* ».

La plaignante n'a versé aucun acompte, ni n'a déposé une requête tendant à l'octroi d'un sursis.

4. L'Office a fait procéder à une estimation de l'immeuble. Dans son rapport du 5 mars 2018, l'expert immobilier [...] a indiqué que l'immeuble avait une valeur vénale de 1'980'000 fr. (pendant 6 mois et sous réserve de l'évolution du marché).

Le 21 mars 2018, l'Office a dressé un procès-verbal d'estimation de gage. Ce même jour, ce procès-verbal, ainsi que le rapport d'expertise immobilière, ont été adressés à Me Erin Wood Bergeretto, nouveau conseil de la plaignante.

5. Le 8 mai 2018, l'Office a publié dans la Feuille des Avis Officiels vaudoise (FAO) et la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC) la vente aux enchères fixée au 5 octobre 2018 à 10h00.

Le 22 juin 2018, l'Office a communiqué l'état des charges aux parties, les avisant notamment qu'à défaut d'être contestées dans un délai de dix jours, les charges indiquées seraient censées reconnues, quant à leur existence, leur échéance, leur étendue et leur rang.

L'état des charges mentionne que le total des charges s'élève à 1'174'588 fr. 09 et comporte les productions des créanciers suivants :

- Commune de Vevey, représentée par Etude Schlaeppli SA, en lien avec des créances d'impôt foncier 2013-2015 et 2017 pour un total de 5'020 fr. 74 (hypothèque légale de droit public privilégiée ; poste n. 1), payable avant toutes les autres charges et à parité de rang avec les productions figurant aux postes numéros 2 à 5 ;
- Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays d'Enhaut, Lavaux et Oron, en rapport avec les créances d'impôt sur le revenu et la fortune 2015-2018 pour un total de 46'239 fr. 90 (hypothèques légales de droit public privilégiées, postes n. 2 à 5) ;
- Banque J._____, à hauteur de 1'123'327 fr. 45 (gage conventionnel, poste n. 6).

L'état des charges n'a pas été contesté.

6. L'Office a établi les conditions de la vente immobilière aux enchères et les a communiquées aux parties le 9 août 2018.

Les conditions de vente prévoient notamment, à leur chiffre 2, que les immeubles seront vendus avec toutes les charges (droits de gage, servitudes, charges foncières, etc.) qui les grèvent d'après l'état des charges annexé, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication.

Le chiffre 7 des conditions de vente mentionne ce qui suit :

« L'adjudicataire devra payer à tant moins du prix de vente :
a) le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne sont pas couverts par les fruits et produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
c) la partie du prix qui excéderait le montant total des créances garanties par gage ».

7. Par courriel du 26 septembre 2018, Me Erin Wood Bergeretto a informé l'Office du fait que la plaignante recherchait une solution avant la vente forcée du 5 octobre 2018.

8. Par courrier du 27 septembre 2018, l'Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays d'Enhaut et Lavaux-Oron, a informé l'Office qu'il retirait purement et simplement les productions qu'il avait fait valoir le 24 mai 2018, dès lors que les créances en cause, représentant un montant de 46'239 fr. 90, avaient été intégralement acquittées par G._____.

Le même jour, l'Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays d'Enhaut et Lavaux-Oron a requis du conservateur du registre foncier la radiation des quatre hypothèques légales censées garantir ces créances.

9. Par courriel du 4 octobre 2018, Me Erin Wood Bergeretto a sollicité le report d'un mois de la vente prévue le lendemain, en précisant ce qui suit :

« (...)

Ma mandante a mandaté une société canadienne réputée et disposant de contacts solides avec des institutions et autres établissements privés et publics tant au niveau national qu'international, qui est la particularité de ce dossier, pour cette recherche de refinancement, selon attestation en annexe. Cette société a, comme elle en atteste, identifié Banque Y. _____ comme partenaire contractuel ; le processus a été retardé pour des raisons hors contrôle de Mme G. _____ mais il se poursuit de manière diligente. Je sollicite dès lors au nom et pour le compte de ma mandante le report d'un mois en tant que sursis exceptionnel de la vente prévue le 5 octobre 2018 afin de permettre la fin du processus de refinancement ; si contre toute attente, le refinancement s'avérait par impossible difficile, la créancière ayant requis la vente ne serait en rien prétéritée par un report d'un mois de cette vente.

Il va de soi que ma mandante est disposée à prendre en charge tant les frais de l'Office existants que vous avez estimés à CHF 12'000.-, que ceux liés à ce report ; je suis cas échéant disposée à m'en porter fort. »

Par courriel du même jour, l'Office a informé Me Erin Wood Bergeretto que le report de la vente n'était pas envisageable.

10. Les enchères se sont tenues le 5 octobre 2018 à 10h00, devant une assemblée de seize personnes, dont Me Erin Wood Bergeretto. Le contenu de l'état des charges et des conditions de vente a été porté à la connaissance de l'assistance à l'ouverture de la séance. Le procès-verbal d'enchères mentionne en outre qu'il a été annoncé à l'assemblée que l'Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays d'Enhaut et Lavaux-Oron, avait retiré ses productions se rapportant aux créances fiscales des années 2015 à 2018 totalisant 46'239 fr. 90, qui représentaient les postes numéros 2 à 5 de l'état des charges du 22 juin 2018. Le chiffre numéro 1 des conditions de vente du 9 août 2018 était modifié en ce sens que l'immeuble serait adjudgé après

trois criées au plus offrant, à condition que les offres soient supérieures à 5'020 fr. 75 ; il ne pourrait plus être fait d'offre après la troisième criée.

Après trente-deux surenchères et à la troisième criée d'H. _____ pour le prix de 1'296'000 fr., l'immeuble lui a été adjudgé.

11. Par courrier du 8 octobre 2018, Me Erin Wood Bergeretto a demandé à l'Office de lui confirmer le nom de l'adjudicataire et de la tenir informée de la suite du « processus ».

12. Le 15 octobre 2018, G. _____ a déposé une plainte auprès de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente), concluant en substance à ce qu'il soit constaté que la vente aux enchères et l'adjudication du 5 octobre 2018 sont nulles, subsidiairement à ce qu'elles soient annulées.

Par écriture du 25 octobre 2018, la plaignante a confirmé ses conclusions et produit un bordereau, comportant les pièces suivantes :

- un courriel du 16 octobre 2018 de l'Office transmettant à la plaignante une copie du procès-verbal des enchères du 5 octobre 2018 ;
- un courriel du 5 octobre 2018, à 8h50, que [...], collaborateur de la Banque Y. _____ a adressé à Me Erin Wood Bergeretto, dont la teneur était la suivante : (traduction libre de l'anglais):

« (...)

Il y a quelques minutes seulement, ils nous ont donné leur ok pour l'hypothèque. Finalement.

Auriez-vous la gentillesse de me donner l'adresse exacte de la banque et la date à laquelle nous virerons les fonds à la banque destinés à couvrir l'hypothèque ?

Banque Y. _____ doit leur envoyer une promesse irrévocable de paiement et a besoin d'indiquer le montant, leur numéro de compte, une date, etc.

Le mieux serait que la personne en charge du dossier dans l'autre banque prenne contact directement avec moi, de façon à me fournir tous les détails.

(...) »

- un courriel du 5 octobre 2018 à 8h53 par lequel Me Erin Wood Bergeretto a transféré le courriel ci-dessus à [...] (réd. : collaboratrice de la Banque J. _____, P. 13 et 17) en lui demandant de se mettre en contact avec [...] « pour pouvoir finaliser ».

13. Par prononcé, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 10 janvier 2019, la présidente a rejeté la plainte déposée le 15 octobre 2018. En bref, elle a considéré que le retrait des productions par l'Etat de Vaud et la radiation des hypothèques légales y relatives ne pouvaient pas justifier l'établissement d'un nouvel état des charges et le report de la vente aux enchères. Quant à la demande de sursis, la plaignante n'avait pas respecté l'exigence légale de paiement immédiat d'un acompte. En outre, on ne se trouvait pas dans une situation propre à paralyser la réalisation d'un immeuble. La plaignante n'avait apporté aucun élément concret permettant de rendre vraisemblable qu'une solution de refinancement était à bout touchant et que de réguliers versements étaient à escompter, étant relevé que dans le courriel du 4 octobre 2018 son conseil admettait, implicitement, que le refinancement pourrait s'avérer difficile. Enfin, la demande de « sursis exceptionnel » était intervenue à la veille de la vente aux enchères, ce qui ne laissait aucune marge de manœuvre à l'office.

14. Par acte du 21 janvier 2019, G. _____ a recouru contre ce prononcé, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'admission de la plainte et, principalement, à ce que la vente aux enchères et l'adjudication du 5 octobre 2018 soient déclarées nulles, subsidiairement annulées,

l'office des poursuites étant invité à suspendre toute nouvelle démarche dans le cadre de la réalisation du bien PPE Vevey [...] et le dossier étant renvoyé à l'office des poursuites avec l'invitation à publier un nouvel état des charges et à fixer une nouvelle date pour la vente aux enchères portant sur le bien précité.

A titre préalable, la recourante a conclu que l'effet suspensif soit accordé au recours et qu'il soit procédé à son audition. Elle a en outre produit un bordereau de vingt-et-un pièces, dont trois nouvelles.

Par décision du 30 janvier 2019, la présidente de la cour de céans a déclaré sans objet la requête d'effet suspensif, celui-ci étant prévu par la loi (cf. art. 66 al. 1 et 102 ORFI [Ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42]).

L'Office a conclu au rejet de la plainte par déterminations du 6 février 2019.

La Banque J._____ et l'adjudicataire H._____ ne se sont pas déterminés dans le délai qui leur avait été imparti.

En droit :

I. Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] 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), le recours est recevable.

Les déterminations de l'Office sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP). Il en va de même des trois pièces nouvelles produites à l'appui du recours (art. 28 al. 4 LVLP).

II. La recourante requiert qu'il soit procédé à son audition, tendant à établir que l'immeuble litigieux est occupé par son conjoint, que la recourante exerce la profession de chirurgienne dans un hôpital au Canada et que, par conséquent, elle dispose de moyens financiers.

a) Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101]) permettant à toute personne qui est partie à une procédure d'être informée et entendue avant qu'une décision ne soit prise à son sujet. Ce droit est également consacré par l'art. 6 CEDH (Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; RS 0.101) qui n'a cependant pas de portée supplémentaire par rapport à la garantie constitutionnelle du droit interne. Il s'agit d'une garantie minimale, comprenant plusieurs aspects et concrétisée pour l'essentiel par les dispositions législatives, en particulier par l'art. 53 CPC [Code de procédure civile ; RS 272] (ATF 129 I 249 consid. 3, JdT 2006 I 582, Haldy, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 1-4 ad art. 53 CPC et les réf. citées). Le droit d'être entendu comprend notamment le droit de s'exprimer sur les éléments de la procédure (ATF 142 I 188 consid. 3.3.2, JdT 2017 II 246).

L'art. 29 al. 2 Cst. n'exclut pas une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Le juge peut ainsi refuser une mesure probatoire lorsque celle-ci ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves déjà administrées, qu'il tient pour acquis (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

b) En l'espèce, comme on le verra ci-dessous, les éléments au dossier sont suffisants pour juger de la présente cause. Dès lors, la requête d'audition personnelle de la recourante doit être rejetée par appréciation anticipée des preuves.

III. a) La recourante soutient qu'ensuite du retrait des productions de l'Etat

de Vaud - et en conséquence de la radiation des hypothèques légales inscrites au Registre foncier - la vente aux enchères prévue le 5 octobre 2018 aurait dû être reportée pour permettre la publication d'un nouvel état des charges, afin de faciliter une vente à un prix supérieur.

b) aa) Selon l'art. 140 LP, avant de procéder aux enchères le préposé dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant d'une part sur les productions des ayants droit et d'autre part sur les extraits du registre foncier. L'état des charges de l'immeuble fixe le rang et le contenu des charges réelles dépréciatives. Seuls doivent être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs exhaustivement énumérés dans la loi (Piotet, in Dallèves/Foëx/Jeandin [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 3 ad art. 140 LP). L'état des charges doit renseigner sur les droits réels et *propter rem* qui grèvent l'immeuble ; en effet l'adjudicataire doit avoir connaissance des charges qu'il reprendra et le créancier gagiste le rang des droits de gage ; l'état des charges n'a d'effet que pour la poursuite en cours (ATF 129 III 246 consid. 3.1; TF 5A 275/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.1).

Selon les art. 140 al. 2 LP - applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP - et 37 al. 1 ORFI, une fois l'état des charges dressé, il est communiqué par l'office des poursuites aux poursuivants participant à la saisie, aux créanciers gagistes, aux titulaires de droits personnels annotés et au poursuivi. La communication est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les 10 jours dès la communication (art. 37 al. 2 et 3 ORFI), faute de quoi le droit sera considéré comme reconnu par lui pour la poursuite en cause (art. 140 al. 2 et 107 al. 2 et 4 LP). Cet avis ouvre la procédure d'épuration des charges, qui correspond à la procédure de revendication des art. 106 et 109 LP pour les meubles (TF 5A_373/2010 du 15 septembre 2010 consid. 4.3; TF 5A_543/2015 du 16 novembre 2015 consid. 4.2.2). Si l'acte n'est

pas contesté dans les 10 jours dès sa communication, les droits qui y figurent sont considérés comme reconnus par tous les intéressés.

bb) Les modifications réelles intervenant au-delà du délai de l'art. 140 al. 1 LP ne peuvent en principe plus influencer sur celui-ci (Piotet, op. cit., n. 36 ad art. 140 LP). La correction de l'état des charges reste néanmoins possible en cas de violation des règles de procédure tendant à son établissement, lorsque la sanction en est la nullité ou encore lorsque c'est le seul moyen de sauvegarder des intérêts légitimes ou encore en cas d'omission fautive de l'office (Piotet, loc. cit ; ATF 120 III 20 consid. 1) ou encore lorsqu'un rapport juridique se modifie ou que de nouveaux faits se produisent (p. ex. dépôt d'un extrait de registre foncier corrigé), qui justifient qu'une nouvelle procédure d'épuration intervienne, ainsi lorsque certains droits ou des intérêts importants ne peuvent être sauvegardés que de cette manière (ATF 113 III 17 consid. 2; TF 5A_445/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.3).

Selon un auteur, chaque titulaire d'un droit figurant à l'état des charges peut valablement renoncer en tout temps à son droit. L'office doit prendre connaissance de cette renonciation et adapter l'état des charges et, selon les circonstances, le notifier à nouveau aux autres parties concernées (Feuz, in Staehelin/Bauer/Staehelin [éd.], Basler Kommentar SchKG I, 2^e éd. 2010, n. 121 ad art. 140 LP).

cc) Si les enchères sont renvoyées et que de nouvelles enchères sont fixées, l'état des charges dressé pour les précédentes enchères et passé en force fait également règle pour les nouvelles enchères, l'office n'ayant en principe pas à dresser un nouvel état des charges (art. 65 ORFI ; TF 5A_445/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.1).

b) Le premier juge a considéré que, si l'on devait suivre le point de vue du recourant, à savoir établir un nouvel état des charges et procéder au report de la vente, une telle pratique aurait pour effet de permettre au poursuivi, en s'acquittant totalement ou partiellement peu avant les enchères d'une créance admise à l'état des charges, de

provoquer le renvoi systématique de la vente et, ainsi, de faire obstacle à toute réalisation forcée. Cet avis peut être confirmé, les modifications réelles intervenant au-delà du délai de l'art. 140 al. 1 LP ne pouvant en principe plus influencer sur l'état des charges, sauf exceptions qui justifieraient qu'une nouvelle procédure d'épuration intervienne, ainsi lorsque certains droits ou des intérêts importants ne peuvent être sauvegardés que de cette manière. En l'espèce, on ne voit pas en quoi une nouvelle procédure d'épuration aurait pu se justifier en raison de la suppression de certaines charges.

Même si l'on devait suivre l'avis doctrinal selon lequel l'office devrait adapter l'état des charges en cas de renonciation, la recourante ne pourrait rien en retirer en sa faveur, l'auteur de cet avis ne soutenant pas qu'un tel état des charges devrait être notifié systématiquement aux parties concernées.

En l'espèce, les personnes présentes lors de la vente aux enchères ont été dûment informées du fait que l'Etat de Vaud avait retiré le 27 septembre 2018 ses productions, totalisant 46'239 fr. 90, qui représentaient les postes numéros 2 à 5 des conditions de vente du 9 août 2018. Ainsi, c'est en toute connaissance de cause que la vente aux enchères s'est déroulée.

La recourante fait certes valoir que l'immeuble aurait pu être adjugé à un prix supérieur si un nouvel état des charges, "dégrevé" des hypothèques légales de l'Etat de Vaud avait été déposé. Comme le premier juge l'a relevé, le montant des hypothèques légales privilégiées est prélevé par préférence sur le prix de vente, de sorte qu'il n'implique pas une charge supplémentaire pour l'acquéreur potentiel de l'immeuble et, partant, une réduction du prix de vente. On ne voit au demeurant pas en quoi le candidat à l'acquisition pourrait obtenir un financement bien supérieur si les charges hypothécaires totales devaient être réduites de seulement 46'239 fr. 60, alors que les autres charges hypothécaires s'élevaient respectivement à 1'123'327 fr. 45 et à 5'020 fr. 74.

On relèvera encore que l'immeuble a été adjugé pour la somme de 1'296'000 fr., après trente-deux surenchères, soit suffisamment pour désintéresser le créancier hypothécaire et laisser un reliquat et qu'il avait été acquis en 2010 pour la somme de 1'150'000 fr., ce qui rend d'autant moins crédible les allégations de la recourante sur l'obtention d'un prix supérieur en cas de dépôt d'un nouvel état des charges.

Le moyen est infondé.

IV. La recourante fait valoir qu'un sursis exceptionnel aurait dû lui être accordé, dans la mesure où elle avait fait part à l'office d'une solution de refinancement.

a) Aux termes de l'article 120 LP, l'office informe le débiteur de la réquisition de réalisation dans les trois jours. Lorsque la réquisition de vente porte sur un objet de propriété foncière, l'office rend le poursuivi attentif au fait que s'il rend vraisemblable qu'il peut s'acquitter de la prétention du poursuivant par acomptes et qu'il s'engage à verser à l'office des acomptes réguliers et appropriés, la réalisation peut être renvoyée (art. 123 LP auquel renvoie l'art. 143a LP). L'office informe le poursuivi que si la réquisition de paiement par acomptes est présentée seulement après la publication de la vente ou alors que l'office a déjà pris d'autres mesures en vue de réalisation, le sursis ne peut être accordé que si les frais occasionnés par ces mesures et leur révocation sont acquittés en même temps que le premier acompte (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 89-158, Lausanne 2000, nn. 7, 8 et 11 ad art. 120 LP).

Selon l'art. 123 al. 1 LP, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes et s'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Un sursis à la réalisation ne peut être accordé qu'une fois dans la même poursuite (Foëx, in Commentaire romand précité, n. 17 ad art. 123 LP ; Gilliéron, op. cit., n. 22 ad art. 123 LP). Le préposé fixe le montant des

acomptes et la date des versements ; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP). Il a la compétence de modifier sa décision, d'office ou à la demande du créancier ou du débiteur, pour l'adapter aux circonstances (art. 123 al. 5, 1^{re} phrase, LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5, 2^e phrase, LP) et ce, quelle que soit la cause du retard (Gilliéron, op. cit., n. 38 ad art. 123 LP). Dans ce cas, l'office des poursuites doit procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant (TF 5A_347/2015 consid. 3.1.2 et les arrêts cités ; Gilliéron, op. cit., n. 39 ad art. 123 LP).

L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Si le débiteur ne s'acquitte pas ponctuellement au jour fixé, l'office des poursuites n'est pas autorisé à le sommer de le faire dans un délai subséquent, ce sursis étant alors caduc. De même, il ne suffit pas au poursuivi de verser l'acompte arriéré pour faire révoquer la réalisation (TF 5A_347/2015 précité consid. 3.1.2 et les réf. citées). Le poursuivi n'a pas de droit à obtenir un sursis, l'office disposant à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (Bettschart, in Commentaire romand précité, n. 7 ad art. 123 LP).

b) En l'espèce, avisée de la réception de la réquisition de vente le 8 décembre 2017, la recourante n'a pas utilisé de l'opportunité offerte par l'art. 123 LP dans le délai qui lui était imparti pour ce faire. Sa demande de sursis, intervenue le 4 octobre 2018, soit à la veille de la vente aux enchères apparaît ainsi tardive et n'aurait pu être admise que très restrictivement, afin de ne pas favoriser des procédés dilatoires. La recourante n'a apporté aucun élément concret permettant de retenir qu'une solution de refinancement était à bout touchant et que de réguliers versements étaient à escompter.

Le seul fait que la recourante se soit acquittée de la somme de 46'239 fr. 60 permettant la radiation des hypothèques de l'Etat de Vaud

ne suffit pas à rendre vraisemblable un tel refinancement pour la dette hypothécaire de 1'123'327 fr. 45.

La recourante se prévaut par ailleurs d'un courriel de l' [...] du 5 octobre 2018 à 8h50 (cf. ch. 12 ci-dessus). Ce courriel, dont on s'étonne qu'il n'ait pas été transmis immédiatement à l'office avant la vente, qui s'est tenue le même jour à 10h, mais qui n'a été produit qu'ultérieurement dans le cadre de la procédure de plainte, est insuffisant pour rendre vraisemblable qu'un refinancement était assuré, l'avocate de la recourante ayant lui-même transmis ledit courriel à un tiers, en lui demandant de prendre contact avec l'Banque Y. _____ pour finaliser. Quoiqu'il en soit, on ne saurait reprocher à l'office de ne pas avoir pris en compte un élément qui ne lui avait pas été soumis, les autres éléments qu'il avait en mains ne pouvant que justifier un refus pour les motifs évoqués dans le prononcé attaqué (cf. ch. 13 ci-dessus).

V. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a 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 judiciaires 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 :

- Me Erin Wood Bergeretto, avocate (pour G. _____),
- Banque J. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut,
- H. _____.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière: