

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 1er juin 2026

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffière : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 144 al. 2 LP ; 6 et 8 al. 2 OPC

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 **I.B.**_____ et **Y.B.**_____ (ci-après : les recourants), à X***, contre la décision rendue le 24 octobre 2025 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, dans la cause en plainte divisant les recourants d'avec l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE** (ci-après : l'Office) dans le cadre d'une poursuite exercée contre **G.**_____ (ci-après : le débiteur).

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Les recourants ont introduit en 2017 une poursuite contre le débiteur pour un montant de 454'500 fr., plus accessoires légaux, auprès de l'Office.

Le 2 août 2018, dans le cadre de cette poursuite n° 8145292, l'Office a notamment placé sous le poids de la saisie :

- les droits, soit la part que le débiteur possède dans le cadre de la société simple qu'il forme avec A._____, H._____ et E._____, dont les actifs sont notamment composés de deux biens immobiliers situés à Q*** et de deux parcelles sises à R*** ;
- les droits, soit la part que le débiteur possède dans le cadre de la communauté héréditaire qu'il forme avec sa sœur, E._____, dont les actifs sont notamment composés de deux biens immobiliers situés à Q*** et d'une parcelle sise à R***.

Des revenus locatifs sont perçus sur certains de ces actifs, dont le mandat de gérance a été confié à la société J._____ SA. La part des revenus locatifs devant revenir au débiteur a été saisie conformément à l'art. 6 OPC (ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés ; RS 281.41).

La saisie est devenue définitive le 10 janvier 2022.

b) Conformément à l'art. 9 OPC, l'Office a tenu une séance de conciliation le 29 novembre 2023. La conciliation n'a pas abouti.

Par décision du 13 février 2025, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a constaté la dissolution de la société simple et ordonné sa liquidation, a prononcé la dissolution de la communauté héréditaire et ordonné sa liquidation, et a désigné Me K._____, notaire à S***, en qualité de liquidatrice afin de procéder à la liquidation de la société

simple et à la liquidation des droits saisis dans la société simple et des droits saisis dans la communauté héréditaire.

Lors d'une séance tenue le 26 mai 2025 dans les bureaux de Me K._____, l'Office a porté à la connaissance de cette dernière qu'il disposait d'un produit locatif consigné qui s'élevait, au 4 juin 2025, à 149'450 fr. 35. La décision attaquée retient que ce montant représentait la part des produits locatifs devant revenir au débiteur.

c) Le 16 juin 2025, les plaignants ont requis de l'Office qu'il procède à la distribution provisoire du montant précité. L'Office a répondu, le 20 juin 2025, qu'il n'avait pas l'obligation d'effectuer cette répartition provisoire.

d) Par acte déposé le 3 juillet 2025, les plaignants ont déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), concluant à ce qu'il soit donné ordre à l'Office de distribuer les loyers découlant des saisies de parts de communauté exécutées au préjudice du débiteur, conformément aux dispositions de l'art. 8 al. 2 OPC, aux créanciers saisissants, selon l'ordre des séries.

e) Le 21 août 2025, l'Office s'est déterminé sur la plainte et a conclu à son rejet. Il a fait valoir qu'en raison de ses attributions, il appartenait à Me K._____ de procéder à la distribution de l'actif revenant au débiteur lors de la liquidation des communautés, lequel actif comprenait des revenus locatifs. De plus, la sœur du débiteur, E._____, avait annoncé la propriété sur les loyers consignés. Même si l'Office avait écarté cette revendication, il ne pouvait préjuger des intentions des membres des communautés dans le cadre de leur liquidation, intentions qui pouvaient avoir un impact sur la suite de la procédure.

2. Par décision du 24 octobre 2025, rendue à la suite d'une audience tenue le 28 août 2025, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne (ci-après : la Présidente) a rejeté la plainte. Elle a considéré que l'art. 8 al. 2 OPC prévoyait une répartition provisoire des avoirs saisis

de manière analogue à l'art. 144 al. 2 LP. Cette dernière disposition s'appliquait pour autant que la situation paraisse claire quant aux créanciers ayant droit à un dividende et à leurs créances, la répartition provisoire devant être proportionnelle au montant des créances concernées ; de plus, elle ne devait pas compromettre la distribution des deniers tenant compte des droits de préférence et des privilèges de collocation résultant de l'art. 219 LP. Aucun acompte ne pouvait donc être versé à des poursuivants participant à la saisie tant que ceux bénéficiant de tels droits et privilèges n'étaient pas couverts. Il était donc nécessaire d'attendre à tout le moins la fin des délais légaux de participation et de revendication notamment. Par la suite, il ne pouvait être procédé à une répartition provisoire qu'en cas de situation claire et dans le doute l'Office devait s'abstenir. La Présidente a ensuite relevé que la saisie ne pouvait porter que sur des biens appartenant au débiteur et a rappelé la procédure de revendication des art. 106 ss LP. Elle a rappelé que lorsque le produit de la réalisation d'un droit patrimonial faisait l'objet de la revendication d'un droit de préférence, le produit de la réalisation afférant à la prétention devait être consigné jusqu'à droit connu sur la procédure de tierce opposition ou sur la procédure de contestation de l'état des charges. Le jugement rendu à la suite de l'ouverture d'action en revendication ou en contestation de revendication n'avait d'effet que dans la poursuite en cours, à moins que le débiteur ne soit partie au procès. Dans le cas d'espèce, E. _____, la sœur du débiteur, était membre des deux communautés dont la liquidation avait été ordonnée le 13 février 2025 et elle avait annoncé la propriété des produits locatifs concernés le 27 février 2024. Cette revendication avait été écartée par l'Office le 11 avril 2024. Toutefois, même si la procédure de revendication avait été clôturée, l'Office ne pouvait préjuger des intentions de tous les membres des deux communautés dans le cadre de leur liquidation et tant que cette question n'était pas réglée, il ne pouvait pas procéder à une répartition provisoire.

3. Par acte de recours déposé le 6 novembre 2025 contre cette décision, les recourants ont conclu à sa réforme en ce sens que la plainte est admise, ordre étant donné à l'Office de distribuer la part des loyers

découlant des saisies des parts de communauté exécutées au préjudice du débiteur revenant aux recourants.

Ils ont requis l'effet suspensif, qui a été refusé par prononcé du 12 novembre 2025.

L'Office s'est déterminé le 27 novembre 2025 et a conclu au rejet de la plainte. Il s'est référé à ses déterminations de première instance, selon lesquelles lorsqu'un liquidateur est nommé, il appartient à celui-ci de procéder à la distribution de l'actif revenant au débiteur lors de la liquidation, et non à l'office des poursuites, l'éventualité d'une revendication de la sœur du débiteur empêchant par ailleurs une distribution provisoire. L'Office a également relevé que les loyers litigieux seraient pris en compte dans les actifs des communautés au moment du partage et qu'une fois les liquidations terminées, la part du débiteur devrait être reversée à l'Office qui distribuerait cette dernière conformément à la LP.

En droit :

I. a) aa) 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, déposé au greffe du tribunal d'arrondissement, tout recours adressé directement au Tribunal cantonal étant transmis d'office au juge qui a statué et la date du dépôt au Tribunal cantonal étant alors déterminante (art. 28 al. 1 LVLP).

En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile.

bb) 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 cependant 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).

En l'espèce, le recours est suffisamment motivé et tend à l'admission de la plainte et à la distribution provisoire des produits locatifs découlant de la saisie des parts du débiteur dans deux communautés. Il est ainsi recevable.

Les déterminations de l'Office sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

b) Le pouvoir d'examen de la cour de céans statuant en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance est complet en droit, conformément à l'art. 111 al. 3 LTF (loi sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110). Il est également complet en fait, le législateur cantonal n'ayant pas limité cet examen à la constatation manifestement inexacte des faits (cf. Jeandin, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd. 2025 [ci-après : CR-LP], n. 13 ad art. 18 LP).

II. a) Aux termes de l'art. 102 al. 1 LP, la saisie d'un immeuble comprend les fruits et les autres produits, sans préjudice des droits attribués aux créanciers garantis par gage immobilier. L'art. 144 al. 2 LP dispose que des répartitions provisoires (des deniers, réd.) peuvent être faites en tout temps. L'art. 8 al. 2 OPC précise que les revenus du patrimoine commun qui échoient au débiteur après la saisie de sa part dans la liquidation de la communauté peuvent être remis aux créanciers saisissants en déduction de leurs prétentions, sans qu'il soit nécessaire de requérir spécialement la réalisation de ces revenus et même lorsque le procès-verbal de saisie ne les mentionne pas expressément.

Selon la jurisprudence, l'office peut, sur requête ou d'office, procéder en tout temps à des répartitions provisoires (art. 144 al. 2 LP), pour autant que la situation paraisse claire quant aux créanciers ayant droit à un dividende et à leurs créances. La répartition provisoire doit être proportionnelle au montant des créances concernées. Elle ne doit en outre pas compromettre la distribution des deniers tenant compte des droits de préférence et des privilèges de collocation tels qu'ils résultent de l'art. 219 LP (cf. art. 146 al. 2 LP). Aucun acompte ne peut donc être versé à des poursuivants participant à la saisie tant que ceux bénéficiant de tels droits et privilèges ne sont pas couverts. Toute distribution provisoire doit être précédée de l'établissement d'un tableau de distribution provisoire, qui doit être déposé et est susceptible d'être attaqué par la voie de la plainte à l'autorité de surveillance. Le versement des acomptes ne doit ainsi en principe intervenir qu'une fois le tableau de distribution provisoire entré en force (TF 4A_630/2018 du 5 novembre 2018 consid. 4.1.3 et les références).

Les recourants demandent en l'espèce que la part des produits locatifs des immeubles revenant au débiteur fasse l'objet d'une distribution provisoire, en déduction de leurs droits. Il y a donc lieu de décider si une telle distribution est justifiée et, avant cela, de déterminer si elle est possible et, dans ce cadre, d'examiner deux questions, soit celle qui concerne une éventuelle revendication des loyers litigieux, puis celle de

savoir à qui il appartient, de la liquidatrice ou de l'Office, de procéder le cas échéant à la distribution provisoire de ces loyers.

b) aa) S'agissant de la première question, tant l'Office que l'autorité précédente ont considéré que la revendication de la sœur du débiteur faisait obstacle à une distribution immédiate des produits locatifs. Apparemment, ce raisonnement repose sur la perspective d'une revendication de la sœur du débiteur, portant sur les loyers litigieux. La décision attaquée contient par ailleurs une contradiction : au sujet des produits locatifs, elle retient d'abord que la part de ces produits devant revenir au débiteur est de 149'450 fr. 35, puis retient que l'Office ne peut préjuger des intentions de tous les membres des deux communautés dans le cadre de leur liquidation. Or, la part du débiteur est saisie. Les intentions des membres des deux communautés ne peuvent exercer aucune influence sur cette part. Dès lors qu'on en connaîtrait le montant, il n'y a pas de sens à s'interroger sur les intentions des membres des communautés, qui ne sont pas libres de se distribuer la part saisie du débiteur.

bb) L'action en revendication peut selon la loi être ouverte en tout temps jusqu'à la distribution des deniers (art. 106 al. 2 LP), et tant l'Office que l'autorité précédente relèvent que l'action en revendication n'a d'effet que dans la poursuite en cours, à moins que le débiteur y soit partie - ce qui suppose qu'il s'oppose à la revendication (Tschumy, in CR-LP, nn. 6, 29 et 30 ad art. 109 LP, et les références). La déclaration de revendication doit toutefois être annoncée dans un délai bref, adapté aux circonstances (Tschumy, *op. cit.*, n. 17 ad art. 106 LP et les références). Or, en l'espèce, l'Office a précisément écarté la revendication d'E. _____ pour cause de tardiveté. Quant au fait que la revendication, et même l'action en revendication dans la plupart des cas n'ont d'effet que dans la poursuite en cours, il n'a guère d'incidence sur la question litigieuse.

En bref et pour l'essentiel, l'autorité précédente, suivant en cela l'Office, semble avoir considéré que le produit des avoirs saisi ne pouvait être distribué en l'état car on était encore dans l'incertitude sur la question de savoir à qui ce produit appartenait, alors que dans la poursuite en cause,

la seule revendication annoncée a été écartée. Il n'y a donc en l'état aucune raison pour laquelle les produits locatifs en question ne pourraient faire l'objet d'une distribution au sens des art. 144 LP et 8 al. 2 OPC.

Au demeurant, il résulte de la jurisprudence que la situation doit être claire quant aux créanciers ayant droit à un dividende et à leurs créances. Or, il ne ressort pas de la décision, ni des déterminations de l'Office que la situation ne serait pas claire en l'espèce quant à ces deux points.

c) aa) En application des art. 132 al. 1 LP et 12 OPC, l'autorité de surveillance a nommé une liquidatrice (soit un administrateur au sens de l'art. 12 OPC) pour procéder à la liquidation des deux communautés concernées. L'Office a relevé que dans une telle procédure, l'administrateur, qui exerce tous les droits appartenant au poursuivi, agit en tant que représentant légal de celui-ci (Roth, in Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3^e éd. 2021, n. 83 ad art. 132 LP) ; il s'agit d'un organe extraordinaire de la poursuite, qui n'est pas soumis à la surveillance de l'Office, mais à celle de l'autorité de surveillance, comme l'est l'administration privée de la faillite (à propos de celle-ci, cf. TF 5A_25/2012 du 4 juin 2012 consid. 4.2, publié in PRA 2012 (132) p. 952, et les références ; Tschumy, *op. cit.*, nn. 20 et 20a ad art. 132 LP). L'Office en déduit qu'il appartient à cet administrateur de procéder à la distribution de l'actif revenant au débiteur lors de la liquidation des communautés, actif comprenant les revenus locatifs.

Les recourants le contestent. Selon eux, l'administratrice ne serait chargée que de liquider les communautés elles-mêmes et le revenu locatif ne ferait pas partie des actifs de celles-ci. Ce dernier argument n'est pas soutenable : si la communauté (qu'il s'agisse de la société simple ou de la communauté héréditaire) perdure, les revenus de ses actifs font partie de ses biens, soit de ce qui doit être partagé.

Cela étant posé, il faut distinguer le rôle respectif de la liquidatrice et de l'Office.

bb) L'Office n'est pas dépossédé de sa fonction de gérer la poursuite du débiteur et le moment venu, la liquidatrice ne sera pas chargée de distribuer les deniers à ses créanciers. Le rôle de l'administratrice se borne à liquider les communautés et à déterminer ce qui dans les biens communs, revient au débiteur. A l'issue de cette procédure, elle ne versera pas cette part aux créanciers, mais bien à l'Office qui se chargera à son tour de distribuer les deniers.

Cela étant, on ne voit pas que le fait qu'il existe une procédure de liquidation de communautés en cours devrait nécessairement empêcher l'Office de procéder conformément aux art. 144 al. 2 LP et 8 al. 2 OPC. Cette dernière disposition, selon laquelle les revenus du patrimoine commun qui échoient au débiteur après la saisie de sa part dans la liquidation de la communauté peuvent être remis aux créanciers saisissants en déduction de leur prétention, concerne précisément l'hypothèse d'une distribution anticipée dans le cadre d'une procédure de liquidation.

Comme on l'a vu (supra let. b) aa)), la décision attaquée est contradictoire en ce qu'elle retient à la fois que les loyers consignés d'un montant de 149'450 fr. 35 au 4 juin 2025 représentent la part des produits locatifs devant revenir au débiteur et, par ailleurs, qu'on ignore quelle est la part revenant au débiteur et qu'il appartient à la liquidatrice de la déterminer. Il est en tous cas exact que le montant de la part revenant au débiteur saisi ne peut être considéré à ce stade comme déterminé et qu'il appartient à la liquidatrice des communautés de le déterminer. Elle seule est légitimée à le faire, alors que c'est l'Office qui a indiqué que le montant de 149'450 fr. 35 représentait la part du débiteur. Ce montant ne peut donc en l'état être retenu sans plus ample examen. On ne saurait toutefois considérer qu'il y a là un doute ou un manque de clarté susceptible d'empêcher une distribution provisoire des produits locatifs. La question de la répartition des attributions respectives de la liquidatrice et de l'Office étant résolue, celle du montant à distribuer, le cas échéant, peut l'être également selon les modalités suivantes. Si on estime en définitive qu'une répartition provisoire est justifiée, l'Office devra demander à la liquidatrice

de confirmer quelle est la part du débiteur sur les loyers encaissés depuis la saisie, indépendamment de toute revendication ultérieure hypothétique, comme on l'a vu. La liquidatrice procédera à une estimation prudente du montant de cette part, tenant compte de ce que la liquidation des communautés n'est pas terminée ainsi que d'éventuels droits privilégiés sur ces loyers. Ensuite, il appartiendra à l'Office de distribuer ce montant, dans la mesure où il en a la possession ou, si tel n'est pas le cas, de se le faire verser par la liquidatrice et de le distribuer aux créanciers saisissants selon leur ordre.

d) Il reste à déterminer si la distribution demandée par les recourants est justifiée. Dans un premier temps, l'Office a répondu aux recourants qu'il n'avait pas l'obligation de procéder à une répartition provisoire. C'est juste sur le principe. En opportunité et en équité, toutefois, il n'existe aucun motif de retarder encore une telle distribution aux recourants et autres créanciers saisissants, s'il y en a, alors que la saisie date de 2018, sauf à vider de sa substance l'art. 8 al. 2 OPC, respectivement l'art. 144 al. 2 LP.

III. En conclusion, le recours doit être admis, la décision annulée, la plainte partiellement admise et le dossier renvoyé à l'Office pour qu'il requière de la liquidatrice Me K. _____ la confirmation de la part revenant au débiteur sur les loyers encaissés depuis la saisie, se fasse verser ce montant s'il n'est pas déjà en sa possession et procède ensuite à la distribution de ce montant aux créanciers saisissants selon leur ordre.

Le présent 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 admis.

- II. La décision attaquée est annulée, la plainte partiellement admise et le dossier renvoyé à l'Office des poursuites du district de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.

- 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. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté, pour I.B._____ et Y.B._____,
- M. le Préposé à l'OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE,
- M. G._____.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :