

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 25 juillet 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
M. Colombini et Mme Rouleau, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 17 al. 1, 144 LP ; 29 al. 2 Cst.

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 **S._____**, à [...], contre la décision rendue le 17 avril 2018, à la suite de l'audience du 5 février 2018, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, admettant partiellement la plainte du recourant contre le tableau de distribution du produit de la vente de la réalisation immobilière établi le 22 mars 2017 par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES**, à Morges.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. S._____ a fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier exercée par l'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'Office), à la réquisition de la Banque V._____ et de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ci-après : ECA), respectivement créancière hypothécaire en premier rang et bénéficiaire d'hypothèques légales privilégiées. L'objet du gage était l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

2. a) Le 3 octobre 2013, l'Office a communiqué aux intéressés, soit notamment à S._____, l'état des charges relatif à l'immeuble grevé, avis leur étant donné que les charges invoquées seraient censées reconnues aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue et leur rang, si elles n'étaient pas contestées à l'office dans les dix jours dès la réception dudit avis. Les opérations liées à l'établissement de cet état des charges ont donné lieu à l'inscription dans la liste des émoluments et débours d'un émoluments pour l'état des charges de 300 fr. le 3 octobre 2013 et d'un émoluments pour transmission de l'état des charges aux parties de 280 fr. avec des débours de 25 fr. le 3 octobre 2013.

S._____ a contesté cet état des charges en ce qui concernait le point de départ et le taux de l'intérêt retenu pour des cédules hypothécaires en deuxième rang, dont le porteur était inconnu, puis a requis de l'Office d'attribuer aux parties les rôles de demandeur et de défendeur dans le procès en contestation de l'état des charges, conformément aux art. 106 à 109 LP, applicables par renvoi de l'art. 140 al. 2 LP. A la suite du refus de l'Office, il a déposé, le 19 novembre 2013, une plainte pour déni de justice, avec requête d'effet suspensif auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte.

Par décision du 22 novembre 2013, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté la requête d'effet suspensif. Les recours déposés contre cette décision auprès du Tribunal fédéral et de la Cour des poursuites et faillites ont été déclarés irrecevables par arrêts du 11 décembre 2013.

b) Le 13 décembre 2013, l'immeuble en cause a été vendu aux enchères à la Banque V._____. Les opérations liées à l'établissement de cette vente ont donné lieu à l'inscription dans la liste des émoluments et débours d'un émoluments pour les conditions de vente de 150 fr. le 15 octobre 2013, d'un émoluments pour la transmission des conditions de vente de 280 fr. avec des débours de 25 fr. le 15 octobre 2013, d'un émoluments pour la "préparation dossiers amateurs" de 50 fr. le 15 octobre 2013, d'un émoluments de publication de 40 fr. le 11 novembre 2013, d'un émoluments pour "requêtes de publication publicité" de 16 fr., avec des débours de 10 fr. le 11 novembre 2013, des débours de "frais de publication Publicitas" de 2'123 fr. 55 le 15 novembre 2013 de débours de "frais de publication Journal de Morges" de 347 fr. 50 le 15 novembre 2013, d'un émoluments pour "frais de vacation visite" de 72 fr. le 26 novembre 2013, d'un émoluments pour "frais durée visite" de 320 fr. le 26 novembre 2013, d'un émoluments pour vente aux enchères de 724 fr. le 13 décembre 2013 et d'un émoluments pour vente aux enchères (compensation) de 20 fr. le 13 décembre 2013.

c) Par décision du 11 avril 2014, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a rejeté la plainte de S._____ du 19 novembre 2013, décision confirmée par arrêt de la Cour de poursuites et faillites du 17 octobre 2014.

Par arrêt du 23 mars 2015 (5A_852/2014), la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis dans la mesure où il était recevable le recours de S._____ contre l'arrêt du 17 octobre 2014 susmentionné, et a annulé et réformé celui-ci en ce sens que l'Office des poursuites du district

de Morges est invité à donner suite à l'opposition du recourant du 21 octobre 2013 dans le sens des considérants.

Dans un arrêt du même jour (5A_851/2014), la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a considéré que l'admission du recours susmentionné avait entraîné l'annulation de tous les actes de procédure qui avaient été pris sur la base d'un état des charges qui n'était pas en force, et plus singulièrement la vente aux enchères et l'adjudication, et cela même si la plainte n'était pas assortie de l'effet suspensif.

3. a) Le 18 mai 2015, l'Office a communiqué aux intéressés, soit notamment à S._____, le nouvel état des charges relatif à l'immeuble grevé. Les opérations liées à l'établissement de cet état des charges ont donné lieu à l'inscription dans la liste des émoluments et débours d'un émoluments pour l'état des charges de 300 fr. le 15 mai 2015 et d'un émoluments pour transmission de l'état des charges aux parties de 280 fr. avec des débours de 25 fr. le 18 mai 2015.

Le 1^{er} juin 2015, l'Office a procédé à une nouvelle publication des conditions de vente, fixant la date des enchères au 3 juillet 2016 à 14 heures. Les opérations liées à l'établissement de cette vente ont donné lieu à l'inscription dans la liste des émoluments et débours d'un émoluments pour un "courrier de fixation visite immobilière" de 24 fr. avec des débours de 8 fr. le 27 mai 2015 d'un émoluments pour les conditions de vente de 150 fr. le 1^{er} juin 2015, d'un émoluments pour la transmission des conditions de vente de 280 fr. avec des débours de 25 fr. le 1^{er} juin 2015, d'un émoluments de publication de 40 fr. le 10 juin 2015, d'un émoluments pour "requêtes de publication publicité" de 16 fr., avec des débours de 10 fr. le 10 juin 2015, des débours de "frais de publication Publicitas (FAO-24 heures)" de 1'950 francs 45 le 16 juin 2015 d'un émoluments pour "frais de vacation visite" de 72 fr. le 22 juin 2015 et d'un émoluments pour "frais durée visite" de 160 fr. le 22 juin 2015.

b) Par acte du 5 juin 2015 S._____ a formé une plainte LP contre les conditions de vente auprès de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte en concluant principalement à leur annulation et, subsidiairement à leur modification en ce sens que l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 420'000 francs.

aa) Par décision du 8 juin 2015, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans la plainte. Le recours contre cette décision a été déclaré irrecevable par arrêt de la Présidente de la Cour des poursuites et faillites du 23 juin 2015.

S._____ a recouru le 30 juin 2015 contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral. Par ordonnance superprovisionnelle du 1^{er} juillet 2015, le Président de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a ordonné à l'Office de surseoir à la vente aux enchères prévue le 3 juillet 2015 et lui a interdit de procéder à des mesures de réalisation de l'immeuble en cause. Par ordonnance présidentielle du même magistrat du 9 juillet 2015, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été admise et l'ordonnance superprovisionnelle du 1^{er} juillet 2015 confirmée.

Par arrêt du 7 septembre 2015 (5A_518/2015), la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours du 30 juin 2015.

bb) Par décision du 9 novembre 2015, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte a rejeté la plainte du 5 juin 2015, décision confirmée par arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 19 février 2016 et par arrêt de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 4 octobre 2016 (5A_244/2016).

4. Par publication dans la Feuille des avis officiels (FAO) du 28 octobre 2016, l'Office a informé le public que la vente aux enchères de

l'immeuble en cause aurait lieu le 22 mars 2017 à 14 heures et a fixé le délai de production de créances au 17 novembre 2016.

Le 5 décembre 2016, l'Office a communiqué l'état des charges aux parties. Il en ressort que l'ECA a produit des créances correspondant aux primes 2008 à 2013, 2015 et 2016 pour un total de 5'399 fr. 55 et que la Banque V._____ a produit « *une créance constatée par jugement rendu le 30 novembre 2015 par la Chambre patrimoniale cantonale, suite à la déclaration d'acquiescement du 9 octobre 2015* » d'un montant de 486'267 fr. 65, soit un total de charges de 491'667 fr. 20.

Le 22 mars 2017, l'Office a procédé à la vente aux enchères publiques de l'immeuble en cause. La plainte déposée contre cette adjudication a été définitivement rejetée par arrêt du la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 23 octobre 2017 (5A_815/2017).

Le 9 décembre 2017, l'Office a établi le tableau de distribution du produit de la vente, lequel s'est élevé à 365'000 francs. Compte tenu de 6'942 fr. d'émoluments et de 8'060 fr. de débours à déduire en faveur de l'Office, le montant à distribuer s'élevait à 349'998 francs. Ainsi, un montant de 5'399 fr. 55 a été attribué à l'ECA, montant correspondant à sa créance, et le solde de 344'598 fr. 45 à la Banque V._____, pour une créance de 486'267 fr. 65.

5. Par acte du 21 décembre 2017, S._____ a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte une plainte LP, dont les conclusions sont les suivantes :

« Le tableau de distribution du produit de la vente de la réalisation immobilière du 22 mars 2017 est contesté.

1. Le montant des émoluments par Fr. 6'942.00 n'est pas reconnu, en l'état l'office des poursuites de Morges doit en communiquer le calcul exact.

2. Le montant des débours par 6'942.00 (sic) n'est pas reconnu, en l'état ; l'Office des poursuites de Morges doit communiquer le détail précis de l'ensemble des frais introduits.

3. Dans le tableau de distribution du produit de la vente du 22 mars 2017, il doit être introduit les créances avec hypothèques légales privilégiées de l'ECA (assurance contre l'incendie) pour l'année 2016 et pour l'année 2017.

4. Dans le tableau de distribution du produit de la vente du 22 mars 2017, il doit être introduit les créances avec hypothèque légales privilégiées de la Commune de [...] pour l'impôt foncier de Fr. 360.- de la parcelle n° [...] à [...], respectivement pour les années 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017 avec en sus : frais et intérêts moratoires.

5. L'effet suspensif est accordé ; l'inscription au Registre foncier sera effectuée après la rectification et la mise en ordre du tableau du 8 décembre 2017 de distribution du produit de la vente du 22 mars 2017. »

Par avis du 22 décembre 2017, la présidente a invité le plaignant à produire la décision attaquée et l'Office à ne pas procéder à la distribution des deniers, étant précisé que l'adjudication de l'immeuble étant définitive et exécutoire, rien ne s'opposait à l'inscription de l'adjudicataire au registre foncier.

Par décision du 8 janvier 2018, la présidente a prononcé l'effet suspensif en ce sens que l'Office était invité à ne pas procéder à la distribution des deniers jusqu'à droit connu sur la plainte.

Par courriers recommandés du 8 janvier 2018, la présidente a notifié la requête aux intimés et a cité les parties à comparaître à l'audience du 5 février 2018.

Dans ses déterminations du 25 janvier 2018, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il a notamment produit une liste détaillée des émoluments et débours avec les factures justificatives des débours, comprenant notamment les postes « *facture [...], ferblantier-couvreur* » du 8 septembre 2014 pour des débours de 306 fr. 20 et « *Règlement débours*

+ ECA 2017 » du 22 mars 2017 pour 50 fr. d'émolument et 125 fr. 55 de débours.

L'ECA s'est déterminé sur la plainte le 25 janvier 2018 en concluant à ce qu'aucun montant à titre de frais et dépens ne soit mis à sa charge.

Par courrier du 3 février 2018, le plaignant a informé la présidente qu'il ne se présenterait pas à l'audience du 5 février 2018.

A l'audience du 5 février 2018, se sont présentés le préposé de l'Office et un représentant de la Banque V._____.

6. Par décision du 17 avril 2018, notifiée au plaignant le 25 avril 2018, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a admis partiellement la plainte (I), a arrêté les émoluments de l'Office à 5'270 fr. (II) et les débours de l'Office à 5'553 fr. 95 (III), a dit que le montant à distribuer s'élevait à 354'176 fr. 05, soit 5'399 fr. 55 en faveur de l'ECA et 348'776 fr. 50 en faveur de la Banque V._____ (IV) et a rendu la décision sans frais ni dépens (V). En substance, le premier juge a constaté que le tableau de distribution en cause avait été notifié au plus tôt le 11 décembre 2017, de sorte que la plainte avait été formée en temps utile. Il a considéré que les opérations effectuées par l'Office entre le 15 octobre et le 13 décembre 2013, soit 1'672 fr. d'émoluments et 2'506 fr. 05 de débours, ne devaient pas être prises en compte dès lors que la vente aux enchères à laquelle elles se rapportaient avait été annulée par le Tribunal fédéral dans la mesure où elle avait été réalisée sur la base d'un état des charges qui n'était pas en force. Il a constaté que la prime ECA 2016 ressortait de l'état des charges et que la prime 2017 était comprise dans les débours de l'Office à hauteur de 125 fr. 55, le solde devant être pris en charge par l'adjudicataire. Il a constaté que l'impôt foncier n'avait pas été produit et a considéré en conséquence qu'il n'y avait pas lieu de le payer au moyen du produit de la réalisation de l'immeuble.

7. Par acte du 7 mai 2018, le plaignant a recouru contre cette décision en prenant les conclusions suivantes :

« 1. Le présent recours est admis.

2. La décision du 17 avril 2018 du Tribunal d'arrondissement de Nyon est annulée.

3. L'impôt foncier annuel de Fr. 360.00.-, plus frais et intérêts, pour les années 2011 à 2017 inclus, sont à porter au tableau de distribution du 8 décembre 2017.

4. La liste des émoluments et débours du 25 janvier 2018 de l'Office des poursuites de Morges sont rejetés.

5. L'Office des poursuites de Morges doit établir une nouvelle liste de frais et débours n'incluant que les frais qui ressortissent à une vente aux enchères ordinaire, en excluant tous les frais supplémentaires dont il est responsable.

6. La cause est renvoyée devant le Tribunal d'arrondissement de Nyon pour révision dans le sens demandé.

7. L'effet suspensif est accordé. ».

A l'appui de ses conclusions, le recourant a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un avis de prime pour l'année 2017 de 551 fr. 10 adressée le 13 janvier 2017 par l'ECA au recourant ;

- une copie d'une décision de taxation et de calcul fixant l'impôt foncier 2017 pour l'immeuble en cause à 360 fr., adressée le 9 novembre 2017 par l'Office d'impôt du district de Morges au recourant ;

- une copie d'un décompte final pour l'impôt foncier 2017 adressé le 9 novembre 2017 par l'Office d'impôt du district de Morges, faisant état d'un solde échu de 360 francs ;

- une copie d'une décision de taxation et de calcul fixant l'impôt foncier 2016 pour l'immeuble en cause à 360 fr., adressée le 20 octobre 2016 par l'Office d'impôt du district de Morges au recourant ;

- une copie d'une décision d'hypothèque légale privilégiée de droit public du 15 août 2017 par laquelle l'Office d'impôt du district de Morges a sommé le recourant de s'acquitter de l'impôt foncier 2016, par 360 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi cet impôt serait garanti par une telle hypothèque, non inscrite au registre foncier ;

- une copie d'une décision de taxation et de calcul fixant l'impôt foncier 2015 pour l'immeuble en cause à 360 fr., adressée le 5 novembre 2015 par l'Office d'impôt du district de Morges au recourant ;

- une copie d'une décision d'hypothèque légale privilégiée de droit public du 26 mai 2016 par laquelle l'Office d'impôt du district de Morges a sommé le recourant de s'acquitter de l'impôt foncier 2015, par 360 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi cet impôt serait garanti par une telle hypothèque, non inscrite au registre foncier ;

- une copie d'un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 8'445'352 de l'Office des poursuites du district de Morges notifié le 29 septembre 2017 au recourant à la réquisition de l'Office d'impôt du district de Morges réclamant le paiement de la somme de 360 fr. avec intérêt à 3 % l'an dès le 1^{er} janvier 2016 à titre d'impôt foncier 2016 ;

- une copie d'une décision de taxation et de calcul fixant l'impôt foncier 2014 pour l'immeuble en cause à 360 fr. adressée le 6 novembre 2014 par l'Office d'impôt du district de Morges au recourant ;

- une copie d'un rappel relatif à la décision d'hypothèque légale ayant trait à l'impôt foncier 2014 sur l'immeuble en cause, par 360 fr., adressé au recourant le 16 avril 2015 par l'Office d'impôt du district de Morges ;
- une copie d'une décision de taxation et de calcul fixant l'impôt foncier 2013 pour l'immeuble en cause à 360 fr., adressée le 7 novembre 2013 par l'Office d'impôt du district de Morges au recourant ;
- une copie d'un rappel relatif à la décision d'hypothèque légale ayant trait à l'impôt foncier 2013 sur l'immeuble en cause, par 360 fr., adressé au recourant le 20 janvier 2014 par l'Office d'impôt du district de Morges ;
- une copie d'une décision d'hypothèque légale privilégiée de droit public du 11 mars 2013 par laquelle l'Office d'impôt du district de Morges a sommé le recourant de s'acquitter de l'impôt foncier 2012, par 360 fr. dans un délai de dix jours, faute de quoi cet impôt serait garanti par une telle hypothèque, non inscrite au registre foncier ;
- une copie d'un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6'640'989 de l'Office des poursuites du district de Morges notifié le 19 mai 2013 au recourant à la réquisition de l'Office d'impôt du district de Morges réclamant le paiement de la somme de 360 fr. avec intérêt à 3 % l'an dès le 1^{er} janvier 2013 à titre d'impôt foncier 2012 ;
- une copie d'une décision de taxation et de calcul fixant l'impôt foncier 2011 pour l'immeuble en cause à 360 fr., adressée le 14 octobre 2011 par l'Office d'impôt du district de Morges au recourant ;
- une copie d'une décision d'hypothèque légale privilégiée de droit public du 5 juin 2012 par laquelle l'Office d'impôt du district de Morges a sommé le recourant de s'acquitter de l'impôt foncier 2011, par 360 fr. dans un délai de dix jours, faute de quoi cet impôt serait garanti par une telle hypothèque, non inscrite au registre foncier ;

- une copie d'un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6'333'102 de l'Office des poursuites du district de Morges notifié le 29 août 2012 au recourant à la réquisition de l'Office d'impôt du district de Morges réclamant le paiement de la somme de 360 fr. avec intérêt à 3 % l'an dès le 1^{er} janvier 2012 à titre d'impôt foncier 2011 ;
- une copie d'un état des charges dans la poursuite n° 400'207'794 adressé le 3 octobre 2013 par l'Office au recourant comprenant notamment le solde d'impôt foncier 2011, par 527 fr. 10, intérêts moratoires compris, et le solde d'impôt foncier 2012, par 426 fr. 30, intérêts moratoires compris ;
- une copie d'un état des charges dans la poursuite n° 400'207'794 adressé le 18 mai 2015 par l'Office au conseil du recourant comprenant notamment le solde d'impôt foncier 2011, par 527 fr. 10, intérêts moratoires compris, et le solde d'impôt foncier 2012, par 426 fr. 30, intérêts moratoires compris ;
- une copie d'un état des charges dans la poursuite n° 400'207'794 adressé le 22 novembre 2016 par l'Office au conseil du recourant ne comprenant plus les soldes d'impôt foncier susmentionnés ;
- une copie d'un état des charges dans la poursuite n° 400'207'794 adressé le 5 décembre 2016 par l'Office au recourant ne comprenant plus les soldes d'impôt foncier susmentionnés ;
- une copie de l'ordonnance du 9 juillet 2015 du Président de la II^e Cour de droit civil du Tribunal fédéral admettant la requête d'effet suspensif et confirmant l'ordonnance présidentielle du 1^{er} juillet 2015 ordonnant à l'Office de surseoir à la vente aux enchères prévue le 3 juillet 2015.

Dans ses déterminations du 25 mai 2018, l'Office a préavisé pour le rejet du recours.

Dans ses déterminations du 25 mai 2018, l'ECA s'en est remis à justice.

Le recourant a déposé une réplique spontanée le 16 juin 2018, réclamant notamment la communication des réponses de la Banque V._____ et de l'Office d'impôt du district de Morges. Il a produit une copie des arrêts de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral des 11 décembre 2015 et 23 mars 2015.

Par courrier du 27 juin 2018, le Juge délégué de la Cour des poursuites et faillites a informé le recourant que les déterminations qui lui avaient été communiquées étaient celles des parties qui avaient répondu, que les autres parties ne s'étaient pas déterminées et l'a avisé que la cause était gardée à juger, aucun autre échange d'écritures n'étant prévu, et qu'aucun nouveau moyen de preuve ne serait pris en compte à l'avenir.

En droit :

I. a) Le recours, déposé le 7 mai 2018, l'a été dans le délai de dix jours des art. 18 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP; RSV 280.05), compte tenu du fait que le délai de recours, arrivé à échéance le samedi 5 mai 2018, a été reporté au lundi 7 mai 2018 en vertu de l'art. 142 al. 3 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), applicable par renvoi de l'art. 31 LP. Le recours est suffisamment motivé (art. 18 LP ; TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2),

b) Selon la jurisprudence, la qualité pour déposer une plainte doit être reconnue à toute personne touchée dans ses intérêts juridiquement protégés ou à tout le moins dans ses intérêts de fait par une mesure d'une autorité d'exécution forcée (ATF 138 III 219 consid. 2.3, JdT

2015 II 287 ; ATF 129 III 595 consid. 3, JdT 2004 II 96). Dans la procédure d'exécution forcée, ont la qualité de déposer une plainte les personnes directement touchées par la procédure, savoir en premier lieu le débiteur et le créancier (TF 5A_374/2013 du 9 septembre 2013 consid. 4.2). Le créancier a ainsi en principe un intérêt juridiquement protégé à ce que la procédure d'exécution forcée soit menée conformément à la loi et aux ordonnances en la matière (TF 5A_374/2013 précité consid. 4.2 et références). La plainte doit toutefois poursuivre un intérêt concret : la décision entreprise doit avoir des effets négatifs pour le plaignant, raison pour laquelle il a un intérêt à sa modification (ATF 138 III 219 consid. 2.3 précité ; ATF 120 II 5 consid. 2a).

En l'espèce, la modification du tableau de distribution requise aurait pour effet l'augmentation du montant à distribuer, partant de diminuer le découvert du recourant. La qualité pour déposer plainte doit ainsi lui être reconnue et le recours déclaré recevable.

c) Les pièces produites à l'appui du recours sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de l'Office des poursuites du 25 mai 2018, ainsi que les déterminations de l'ECA du 25 mai 2018 sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

d) Les délais de recours en matière de plainte LP sont des délais légaux. Cela signifie qu'un recours motivé à satisfaction de droit doit être déposé dans le délai de recours. Une écriture complémentaire produite après l'échéance du délai de recours ne peut plus être prise en considération même si elle a été annoncée dans la déclaration de recours formée en temps utile (ATF 126 III 30 consid. 1b, JdT 2000 II 11; TF 5P.429/2006 du 11 décembre 2006 consid. 4.2). En revanche, dans le cas où le recourant dépose une écriture complémentaire en réponse à l'écriture d'une partie adverse, un « droit de réplique » doit lui être reconnu, dans la mesure où l'écriture de la partie adverse contient de nouveaux éléments. Le Tribunal fédéral a en effet admis que l'un des

aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale; RS 101) et 6 par. 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101), et plus particulièrement du droit d'être entendu, comporte le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise au juge et de se déterminer à son propos. Ce droit s'applique à toutes les procédures judiciaires (ATF 142 III 48 consid. 4 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

En l'espèce, au vu de ce qui précède, la réplique spontanée du recourant du 16 juin 2018 est recevable.

II. a) Le recourant fait valoir que le processus de vente aux enchères a dû être mené à trois reprises au lieu d'une seule, en raison d'actions erronées ou dénis de justice de l'Office et dit ne reconnaître que les frais usuels correspondant à une seule procédure de vente pour le même objet immobilier. Il conteste en outre une facture de 306 fr. 20 de l'entreprise [...].

b) Le produit de la réalisation sert en premier lieu à couvrir les frais d'administration, de réalisation et de distribution (art. 144 al. 3 LP).

Tous les frais ayant un lien nécessaire avec l'administration des biens saisis doivent, dans la règle, être déduits du produit brut de la réalisation comme frais de saisie. Lorsque la saisie porte sur un immeuble, les frais de gérance, ainsi que tous les frais nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à son rendement (art. 17 ORFI) entrent dans les frais d'administration. Aux frais d'entretien ordinaires d'un immeuble (nettoyages, petites réparations, etc.) peuvent s'ajouter des frais d'entretien extraordinaires, notamment les frais liés à toute mesure propre à prévenir la perte totale ou partielle de l'immeuble, mais non ceux engagés pour améliorer sa valeur vénale ou son rendement (ATF 134 III 37 consid. 4 ; Schöniger, in Basler Kommentar SchKG [Art. 1-158], 2^e éd., 2010, n. 42 ad art. 144 LP ; Rey-Mermet, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nn. 19-22 ad art. 144 LP).

Entrent dans les frais de réalisation ceux en relation avec l'avis de la réquisition de réalisation donné au débiteur, les enchères et leurs conditions, l'état des charges, les ventes de gré à gré ou encore les liquidations. S'y ajoutent, lorsqu'il s'agit d'un immeuble, les frais de communication au registre foncier après la réalisation et, dans tous les cas, les frais de recouvrement et de versement au créancier (ATF 134 III 37 consid. 4.1 ; art. 29ss OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP; RS 281.35]; Rey-Mermet, op. cit., n. 25 ad art. 144 LP).

c)aa) Le premier juge a relevé que la liste des émoluments et débours établie par l'Office comprenait l'ensemble des opérations réalisées depuis le 14 septembre 2011, mais qu'il s'agissait de ne pas tenir compte des opérations intervenues ensuite de la transmission de l'état des charges aux parties dans le cadre de la première réalisation de l'immeuble, annulées par arrêt du Tribunal fédéral du 23 mars 2015, dans la mesure où elles avaient été réalisées sur la base d'un état des charges qui n'était pas encore en force. Il y avait dès lors lieu de ne pas tenir compte des opérations effectuées entre le 15 octobre et le 13 décembre 2013, jour de la première vente aux enchères finalement annulée, pour un montant de 1'672 fr. au titre d'émoluments et 2'506 fr. 05 au titre de débours.

Dans son arrêt du 23 mars 2015, le Tribunal fédéral a réformé l'arrêt cantonal en ce sens que l'Office a été invité à donner suite à l'opposition du plaignant formée le 21 octobre 2013 contre l'état des charges (TF 5A_852/2014 du 23 mars 2015). Dans le cadre d'un autre arrêt rendu le même jour, le Tribunal fédéral relève que l'admission de ce dernier recours a entraîné l'annulation de tous les actes de procédure qui ont été pris sur la base d'un état des charges qui n'était pas en force, et plus singulièrement la vente aux enchères et l'adjudication, et cela même si la plainte n'était pas assortie de l'effet suspensif (TF 5A_851/2014).

Le premier juge a enlevé du décompte toutes les opérations dès le 15 octobre 2013, soit dès l'établissement des conditions de vente. Dès lors que l'Office a été invité selon l'arrêt du Tribunal fédéral à donner suite à l'opposition du plaignant contre l'état des charges, il y a également lieu d'enlever les frais de cet état des charges et de transmission de l'état des charges du 3 octobre 2013, soit un montant de 580 fr. à titre d'émolument et 25 fr. à titre de débours. En effet, l'annulation de vente aux enchères du 13 décembre 2013 a eu pour effet que l'état des charges a dû être déposé une fois de trop. Le recours doit être admis sur ce point.

bb) En ce qui concerne les opérations datées entre le 20 avril 2015 et le 22 juin 2015, elles sont en relation avec la deuxième fixation des enchères au 3 juillet 2015. Les conditions de vente ont fait l'objet d'une plainte, puis de recours jusqu'au Tribunal fédéral. Par ordonnance du 9 juillet 2015, le Tribunal fédéral a accordé l'effet suspensif au recours (5A_518/2015), annulant de facto la vente prévue le 3 juillet 2015. Le recours contre les conditions de vente a été finalement rejeté le 4 octobre 2016 (TF 5A_244/2016). Il en résulte que les opérations litigieuses n'ont pas été rendues inutiles du fait d'erreurs ou d'omissions de l'Office, dont les conditions de vente ont au contraire été confirmées jusque devant le Tribunal fédéral. Elles n'ont donc pas à être supprimées. Les émoluments retenus sont conformes à l'OELP et les débours justifiés, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

cc) Quant aux opérations entre le 21 octobre 2016 et le 3 mars 2017, elles ont été rendues nécessaires pour la refixation des enchères, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_244/2016 précité. Elles ne prêtent pas le flanc à la critique et doivent être confirmées. Les émoluments retenus sont conformes à l'OELP et les débours justifiés, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

dd) S'agissant de la facture de 306 fr. 20 de l'entreprise [...], elle est en relation avec un contrôle de toiture effectué en juillet 2014, afin d'éviter des chutes de pierre sur le domaine public. Il s'agit là, vu son montant modeste, de frais d'entretien courant. Si l'on devait admettre qu'il

s'agit de frais d'entretien extraordinaires, ils étaient de toute manière destinés à assurer la conservation de la chose. Dans tous les cas, ces frais entrent dans les frais ayant un lien nécessaire avec l'administration des biens saisis au sens de l'art. 144 al 3 LP. Sur ce point, le recours est mal fondé.

III. Le recourant fait valoir que les impôts fonciers 2011 à 2017 devraient être pris en compte dans le tableau de distribution, de même que la prime ECA 2017 prorata temporis.

a) Selon l'art. 138 LP, les enchères sont publiées au moins un mois à l'avance. La publication fait sommation aux créanciers gagistes et autres intéressés de produire à l'office des poursuites, dans le délai de vingt jours, leurs droits sur l'immeuble, notamment leurs réclamations d'intérêts et frais. Avertissement leur est donné que, passé ce délai, ils seront exclus de la répartition, pour autant que leurs droits ne soient pas inscrits au registre foncier. Selon l'art. 140 al. 1 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles, en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier.

Selon l'art. 144 al. 4 LP, le produit net est distribué aux créanciers jusqu'à concurrence de leurs créances, intérêts jusqu'au moment de la dernière réalisation et frais de poursuite compris. La distribution des deniers se fait selon les principes suivants : doivent être payés par préférence les créanciers au bénéfice de droits de gage sur l'immeuble ou sur des titres de gage, pour autant que leurs créances sont exigibles, ont été inscrites à l'état des charges et n'ont pas été contestées ou ont été admises par le juge ; le solde doit être réparti entre les créanciers au profit desquels l'immeuble a été saisi ou séquestré, les dividendes afférents aux saisies provisoires étant déposés à la caisse des dépôts et consignations (art. 81 al. 1 et 2 ORFI).

b) En l'espèce, la sommation de l'art. 138 al. 3 LP n'a pas été suivie d'une production de créance par l'office d'impôt et ces créances n'ont pas été incorporées dans l'état des charges du 5 décembre 2016, qui est passé en force. Dès lors que le tableau de distribution se fonde sur l'état des charges, le recourant ne peut plus remettre à ce stade en cause l'état des charges passé en force. Le moyen est irrecevable.

Il est au demeurant infondé. Le fait que l'office d'impôt ait produit une partie de ces créances dans de précédents états de charges est sans pertinence et ne le dispensait pas de produire lors de la dernière sommation. Le fait que la créance soit garantie par une hypothèque légale de droit public non inscrite au registre foncier ne dispensait pas le créancier de produire sa créance dans le délai de sommation de l'art. 138 al. 3 LP. La sommation vise au contraire particulièrement les titulaires de droits réels occultes, notamment d'hypothèques légales de droit public (art. 838 CC), étant précisé que le droit public cantonal ne peut prescrire que l'hypothèque légale de droit public peut autoriser son titulaire à participer à la réalisation forcée même si elle n'a pas été portée à l'état des charges (Piotet, in Commentaire romand., op. cit., n. 12 ad art. 138 LP).

c) S'agissant de la prime ECA, le recourant admet que celle pour l'année 2016 était effectivement incluse dans l'état des charges. Sans que ce point ne figure dans ses conclusions, il indique dans son recours que sa demande subsiste pour la prime 2017 au prorata temporis.

La recevabilité formelle du recours sur ce point peut rester indécise. Le recours est en effet de toute manière sans objet, l'office ayant admis, dans ses déterminations du 25 janvier 2018, que la prime échue dans le courant de l'année de la réalisation était portée pro rata temporis à charge de la réalisation par 125 fr. 55 (elle figure d'ailleurs dans le poste "règlement débours + ECA" dans la liste des frais au 22.3.2017) et à charge de l'adjudicataire par 425 fr. 55, le recourant ne contestant pas cette répartition.

IV. En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que les émoluments de l'Office sont fixés à 5'140 fr. (5'720 - 580), les débours à 5'528 fr. 95 (5'553,95 - 25), et le montant à distribuer à 354'781 francs 05 (354'176.05 + 580 + 25), ce montant devant être réparti à raison de 5'399 francs 55 en faveur de l'ECA et de 349'381 fr. 50 en faveur de la Banque V._____.

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

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 partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé comme il suit aux chiffres II, III et IV de son dispositif :

II. arrête les émoluments de l'Office des poursuites du district de Morges, dans le cadre de la poursuite n° 400'207'794, à 5'140 fr. (cinq mille cent quarante francs).

III. arrête les débours de l'Office des poursuites du district de Morges, dans le cadre de la poursuite n° 400'207'794 à 5'528 fr. 95 (cinq mille cinq cent vingt-huit francs et nonante-cinq centimes).

IV. dit que le montant à distribuer s'élève à 354'781 fr. 05 (trois cent cinquante-quatre mille sept cent huitante-et-un

francs et cinq centimes), soit 5'399 fr. 55 (cinq mille trois cent nonante-neuf francs et cinquante-cinq centimes) en faveur de l'ECA et 349'381 fr. 50 (trois cent quarante-neuf mille trois cent huitante-et-un francs et cinquante centimes) en faveur de la Banque V._____.

Il est confirmé pour le surplus.

III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. S._____,
- Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud,
- Banque V._____,
- Office d'impôt du district de Morges,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Morges.

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 la Côte, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :