

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 19 décembre 2024

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

Art. 17 et 18 al. 1 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 **P.**_____, à [...], contre la décision rendue le 17 mai 2024 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites, rejetant la plainte déposée le 5 février 2024 par le recourant contre l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. P._____ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 930'224 intentée par R._____. L'objet du gage est l'immeuble RF 1[...]⁷ sis à la route de [...], à [...], dont L._____AG (sise à [...], au domicile précédent du poursuivi, qui en est l'administrateur unique) est propriétaire.

Le 10 décembre 2020, la créancière a requis la vente du gage.

Le 5 décembre 2023, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office) a déposé l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble concerné ; la vente aux enchères forcée était fixée au mardi 27 février 2024, à 10 heures 30, à [...].

2. P._____ fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'153'069 intentée par l'Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de La Riviera - Pays-d'Enhaut, Lavaux-Oron et Aigle. L'objet du gage est l'immeuble RF 2[...]¹ sis à la route de [...], à [...], dont le poursuivi est propriétaire. Le 23 juin 2022, le créancier a requis la vente du gage.

Parallèlement, la banque X._____AG, en qualité de créancière hypothécaire de premier rang, a également introduit contre P._____ une poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'148'411. Le 11 octobre 2022, elle a requis la vente du gage.

En outre, par délégation en vertu des art. 89 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 24 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), l'Office a été amené à saisir la parcelle RF 2[...]¹ à plusieurs reprises. Des procès-verbaux de saisie ont été établis et notifiés, la

première fois le 5 juillet 2022 ; dès le 20 octobre 2022, l'Office a réceptionné dix réquisitions de vente par délégation.

Les procès-verbaux d'estimation du gage n^{os} 10'148'411 et 10'153'069 portant sur l'immeuble RF 2[...]1 de la Commune de [...] ont été communiqués aux parties le 10 février 2023. Ces procès-verbaux retenaient que l'immeuble en cause avait une valeur vénale de 3'200'000 fr. en se fondant sur un rapport d'expertise immobilière déposé le 31 mars 2022 par CGS Global Immobilier SA. A la suite d'une demande de nouvelle estimation du gage, une seconde expertise a été mise en œuvre et, le 7 juillet 2023, l'expert Anton Alimi d'Okyo Sàrl a déposé son rapport. Par prononcé du 21 juillet 2023, l'autorité inférieure de surveillance a fixé la valeur vénale de la parcelle en cause à 5'200'000 fr. en se fondant sur le second rapport d'expertise. Par arrêt du 20 octobre 2023, la Cour des poursuites et faillites a rejeté le recours formé par P._____ contre ce prononcé (cf. CPF 20 octobre 2023/30).

Le 5 décembre 2023, l'Office a déposé l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble concerné ; la vente aux enchères forcée était fixée au mardi 27 février 2024, à 9 heures, à [...].

3. Par deux plaintes adressées le 15 décembre 2023 à l'autorité inférieure de surveillance, P._____ a contesté les conditions de vente déposées le 5 décembre 2023 par l'Office dans le cadre de la réalisation des immeubles RF 1[...]7 et 2[...]1 de [...] ([...]).

3.1 L'Office s'est déterminé le 21 décembre 2023 sur les requêtes d'effet suspensif contenues dans les deux plaintes, en concluant à leur rejet.

3.2 La créancière R._____ s'est déterminée le 21 décembre 2023 sur les deux plaintes, concluant à leur rejet.

3.3 Par décision du 22 décembre 2023, l'autorité inférieure de surveillance a refusé d'octroyer les effets suspensifs requis.

3.4 Dans sa détermination du 22 décembre 2023, l'Administration cantonale des impôts, pour l'Etat de Vaud, créancier du plaignant, propriétaire de la parcelle RF 2[...]1, et de L._____AG, propriétaire de la parcelle RF 1[...]7, a conclu au rejet des requêtes d'effet suspensif et au rejet des plaintes.

3.5 Dans sa détermination du 5 janvier 2024, l'Office a conclu au rejet des deux plaintes. Il relevait en conclusion de son acte que le plaignant avait obtenu de nombreux « *sursis* » et cherchait à repousser une nouvelle fois les ventes par tous les moyens possibles, que les griefs soulevés relevaient de l'appréciation mais que le plaignant ne démontrait pas que l'appréciation opérée par l'Office était incorrecte ou arbitraire, ce dont il était conscient, et que de tels comportements pouvaient être sanctionnés par une amende de 1'500 fr. au plus ainsi que par le paiement des émoluments et débours.

3.6 Le 18 janvier 2024, la banque X._____AG s'est est remise à justice sur la plainte relative à la parcelle RF 2[...]1, sous réserve de la conclusion tendant à la modification du prix minimum d'adjudication fixé dans les conditions de vente dont elle demandait le rejet.

3.7 Une audience sur les deux plaintes du 15 décembre 2023 s'est tenue le 30 janvier 2024, en présence du plaignant et de son conseil, de la créancière R._____ et de son conseil, des représentants de l'Administration cantonale des impôts et du Préposé substitut de l'Office.

4. Auparavant, une visite des immeubles à réaliser s'est déroulée le 26 janvier 2024. Lors de cette visite, l'office a porté oralement à la connaissance des personnes présentes le contenu de trois lettres que Me Michel Dupuis, conseil de [...], propriétaire de l'immeuble RF 2[...]0 qui jouxte les parcelles mises en vente, lui avait adressées les 22 et 23 janvier 2024.

4.1 Le 29 janvier 2024, P._____, par son conseil, a écrit à l'Office pour se plaindre du déroulement de la visite et a requis « *sans délai la suspension des procédés de vente* ».

4.2 Par décision du 31 janvier 2024, l'Office a répondu à la demande du plaignant que la LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) ne prévoyait pas de suspension des enchères dans un tel cas de figure et aucun sursis à la réalisation autre que celui prescrit à son art. 123 LP ; il a ajouté que les immeubles étaient vendus sans garantie (cf. chiffre 18 des conditions de vente) ; il a par conséquent rejeté la requête du débiteur tendant à la suspension des enchères et a confirmé que celles-ci étaient maintenues pour le 27 février 2024. Toutefois, pour garantir son droit d'être entendu, l'Office a invité le débiteur à se déterminer sur les trois lettres en cause et l'a informé que ces déterminations seraient portées à la connaissance des intéressés avant la séance d'enchères.

5. Le 5 février 2024, P._____ a saisi l'autorité inférieure de surveillance d'une nouvelle plainte LP, dirigée contre la décision de l'Office du 31 janvier 2024, en prenant les conclusions suivantes :

« I.

Que la plainte est recevable.

II.

Qu'en conséquence, principalement, les ventes aux enchères forcées relatives aux immeubles RF 2[...]1 et RF 1[...]7 de la Commune de [...] [...] sis à la route de [...] (sic) [...], [...], sont suspendues jusqu'à droit connu sur les griefs invoqués lors de la visite du 26 janvier 2024.

III.

Qu'en conséquence, subsidiairement, une nouvelle visite des biens RF 2[...]1 et RF 1[...]7 de la commune de [...] [...] sis à la route de [...] (sic) [...], [...], est fixée avec fixation d'un délai au plaignant pour se déterminer sur les griefs formulés par les différents courriers adressés par Me [...] et Me Michel Dupuis. »

Selon le plaignant, lors de la visite des immeubles du 26 janvier 2024, « *des éléments nouveaux et erronés ont été portés à la*

connaissance des amateurs auxquels le plaignant n'a pas été en mesure de répondre ». Il soutenait que cette visite avait « *été perturbée par les démarches intempestives ourdies par Me [...] et Me Michel Dupuis* », soit la remise de trois lettres au Préposé substitut, qui n'aurait « *pas eu d'autre choix que d'en communiquer la teneur aux acquéreurs présents lors de cette visite* », que Me [...], qui était apparemment le fils de la propriétaire voisine, souhaitait « *tout mettre en œuvre pour décourager les éventuels amateurs* » et que « *de nombreux amateurs ont indiqué se désister de la vente en raison des doutes instaurés par ces interventions intempestives* ». Le plaignant contestait par ailleurs la teneur des courriers en cause. Il invoquait l'art. 125 al. 2 LP qui prévoit que l'office des poursuites doit estimer le mode et le jour de la vente aux enchères de manière à ce que celle-ci soit le plus favorable aux intéressés. Il soutenait que le fait que la vente avait été fixée n'empêchait pas un report pour ce motif. Il s'agissait en effet d'un fait nouveau qui était de nature à compromettre le succès de la réalisation. Il en concluait que les « *procédures de vente aux enchères doivent être interrompues de manière à permettre à l'Office des poursuites de faire toute la lumière sur les allégations (erronées) communiquées sans droit de réponse lors de la visite et ceci afin de pouvoir renseigner correctement les amateurs* ».

5.1 Le 8 février 2024, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans cette plainte. Par acte du 9 février 2024, le plaignant a recouru contre cette décision sur effet suspensif auprès de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal. Celle-ci, par arrêt du 21 février 2024 (n° 7), a déclaré le recours irrecevable, faute de préjudice irréparable rendu vraisemblable, et précisé que, de toute manière, même recevable, ce recours aurait dû être rejeté.

5.2 Le 27 février 2024, l'Office s'est déterminé sur la plainte du 5 février 2024, concluant à son rejet. Il relevait qu'il n'y avait aucun motif de suspendre la réalisation et qu'un report de la vente ne serait pas susceptible de permettre de rassurer davantage les intéressés potentiellement découragés par l'intervention de Me Dupuis car même en

cas de report, respectivement en cas d'organisation d'une nouvelle visite, rien n'empêcherait cet avocat d'interpeller une nouvelle fois l'Office à ce sujet. Au niveau factuel, il relevait que, lors de la visite, le plaignant avait pu s'exprimer sur les différents éléments soulevés par Me Dupuis et qu'il s'était exprimé individuellement avec toute personne intéressée. L'Office indiquait en outre que ce n'était qu'à 8 heures 40, le 27 février 2024 – soit vingt minutes avant le moment fixé pour la première vente – que le plaignant avait déposé une détermination au sujet des trois lettres litigieuses alors qu'il avait été invité à le faire en urgence le 31 janvier 2024.

6. Le 27 février 2024, il a été procédé aux ventes forcées et les deux immeubles ont été adjugés à [...] Immobilier SA, au prix, respectivement, de 3'700'000 fr. (RF 2[...]1) et de 1'104'016 fr. 55 (RF 1[...]7), un délai au 27 mai 2024 étant imparti à cette société pour verser le solde des prix de vente. L'office a donné connaissance au public des lettres de Me Dupuis des 22 et 23 janvier 2024 et d'une lettre de la Municipalité de [...] du 16 février 2024, et de la détermination du débiteur sur ces lettres. Le plaignant, respectivement L. _____ AG, ont contesté les adjudications par le dépôt de plaintes LP, qui ont toutes deux été rejetées par décisions de l'autorité inférieure de surveillance du 1^{er} juillet 2024. Des recours ont été déposés contre ces rejets, qui n'ont pas encore été tranchés (réf. FA24.010936-240961 et FA24.010699-240960)

7. Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 2 février 2024 et de décision motivée le 7 mai 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté les deux plaintes déposées le 15 décembre 2023. Le plaignant, par l'intermédiaire de son conseil, a recouru contre ce prononcé par acte déposé le 21 mai 2024. Par décision du 24 mai 2024, prenant date le 27 mai 2024, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. Par arrêt du 5 décembre 2024 (n° 33), la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté le recours dans la faible mesure de sa recevabilité et condamné le recourant à une amende de 750 fr. pour témérité.

8. Par prononcé du 17 mai 2024, faisant suite à une audience de plainte tenue le 25 mars 2024 en présence du plaignant et de son conseil, du Préposé substitut de l'Office et d'un représentant de l'Administration cantonale des impôts pour l'Etat de Vaud, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte déposée le 5 février 2024 par P._____ et statué sans frais. Elle a laissé ouverte la question de savoir si la plainte était devenue sans objet en raison de la vente aux enchères forcées intervenue le 27 février 2024, au motif que cette plainte devait de toute manière être rejetée. A cet égard, elle a fait siennes les considérants de l'arrêt rendu par la cour de céans le 21 février 2024. Elle a relevé, au surplus, d'une part, que l'Office avait invité le débiteur à se déterminer en urgence sur les lettres litigieuses, le 31 janvier 2024, et n'avait reçu des déterminations que le 27 février 2024, à 8 heures 42, et, d'autre part, que ces déterminations avaient été lues aux personnes présentes à la vente aux enchères, avant la séance d'enchères ; elle en a déduit que le droit du plaignant d'être entendu avait été respecté et que celui-ci n'avait pas rendu vraisemblable qu'il existait des faits nouveaux dont il ignorait l'existence, justifiant le renvoi des enchères forcées.

9. Par acte du 31 mai 2024, P._____ a recouru contre cette décision et conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens (V), à son annulation (II), à ce qu'il soit dit « *que la procédure de vente aux enchères devait être suspendue suite au déroulement de la visite du 24 janvier 2024* » (III), et « *ce faisant, annuler les adjudications des biens RF 2[...]1 et 1[...]7 sis sur la Commune de [...] dans la procédure de vente aux enchères* » (IV). Il a produit un lot de pièces sous bordereau et requis la production d'une pièce 50 (procès-verbal d'audition [...] lors de l'audience du 24 avril 2024 dans la cause en plainte contre les adjudications des immeubles [réf. FA24.010936]), en soutenant que ce procès-verbal n'avait pas été remis à l'issue de l'audience et qu'il serait remis avec la décision à intervenir, raison pour laquelle il n'était pas en mesure de le produire.

Par acte du 8 juillet 2024, l'Administration cantonale des impôts, pour l'Etat de Vaud, a conclu, avec suite de frais, principalement à l'irrecevabilité du recours, faute pour le recourant d'un intérêt à recourir, et à la condamnation du recourant au paiement d'une amende et/ou des émoluments et débours en application de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; subsidiairement, elle a conclu à l'irrecevabilité de la conclusion IV, au motif que cette conclusion était nouvelle, au rejet du recours pour le surplus et à la condamnation du recourant au paiement d'une amende et/ou des émoluments et débours en application de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; plus subsidiairement, elle a conclu au rejet du recours. Sur le fond, elle a fait valoir que le recourant ne démontrait aucunement que la lecture des lettres litigieuses aurait pu désintéresser d'éventuels acquéreurs, ces derniers disposant de deux expertises ; le désistement d'une seule personne - [...], selon allégation du recourant - ne saurait au demeurant suffire à démontrer un quelconque vice. Enfin, elle a fait valoir qu'en moins de cinq ans, le recourant avait introduit vingt-sept procédures (vingt-trois plaintes LP, une action en suspension des poursuites 85a LP, une procédure de règlement amiable des dettes et une procédure de sursis concordataire) ; elle a cité un jugement rendu par le Tribunal de Sierre - alors que le recourant était domicilié à [...] - qui retient que le recourant a déposé douze plaintes LP entre 2021 et 2023 et qui en déduit que le but poursuivi par celui-ci ne pouvait qu'être de retarder la procédure pour gagner du temps, sans aucun fondement juridique. Selon la représentante de l'Etat de Vaud, le présent recours s'inscrit dans la même lignée, étant dénué de tout fondement juridique admissible et n'ayant une fois de plus pour seul but que de retarder la procédure et obtenir la prescription du droit de percevoir l'impôt. Elle a produit un lot de pièces sous bordereau.

Par acte du 12 juillet 2024, l'Office a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé attaqué. Il s'est référé à sa détermination du 27 février 2024 à l'autorité inférieure de surveillance. S'agissant du témoignage de [...] dans le cadre d'une autre plainte - dont le recourant requiert la production (pièce 50) - l'Office s'est dit triplement étonné, d'abord du fait que ce témoin a déclaré à la Présidente du tribunal avoir

été découragé par la lecture des courriers litigieux alors qu'il s'est par ailleurs présenté comme un habitué des ventes aux enchères forcées, puis du fait que ce témoin n'ait à aucun moment cherché à clarifier la situation quant à ses prétendues craintes, notamment en contactant l'Office ou l'auteur des courriers en cause, et enfin du fait que ce témoin n'ait pas misé lors des enchères en vue d'acquérir les immeubles mis en vente à un prix inférieur au montant de 6'000'000 fr. qu'il se disait prêt à investir.

Par acte du 16 juillet 2024, X. _____ AG a conclu à la confirmation du prononcé attaqué, faisant valoir que le recourant ne démontrait pas, à satisfaction, une violation du droit ou une contestation manifestement inexacte des faits par l'autorité inférieure de surveillance.

Par lettre du 18 juillet 2024, R. _____ a conclu au rejet du recours.

En droit :

I. Le recourant soutient que, bien que la vente aux enchères ait eu lieu le 27 février 2024, *« il dispose toujours d'un intérêt à recourir contre la décision susmentionnée du fait que cela aurait pour conséquence d'annuler les adjudications dans le but de fixer une nouvelle visite des biens à vendre sans intervention d'un tiers ayant pour objectif de décourager les personnes intéressées. »*

a) aa) La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 139 III 384 consid. 2.1 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 129 III 595 consid. 3 ; 120 III 42 consid. 3). Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret ; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF

139 III 384 consid. 2.1 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 120 II 5 consid. 2a ; TF 5A_554/2022 du 26 janvier 2023 consid. 5.1 ; 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 4.2.1 et les références). De pratique constante, la plainte n'est recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée ; aussi, l'art. 21 LP prévoit-il que, lorsqu'une plainte est reconnue fondée, l'autorité annule ou redresse l'acte qui en fait l'objet. La plainte ne peut ainsi, sous peine d'irrecevabilité, avoir seulement un effet déclaratif ou tendre uniquement à faire constater l'irrégularité du procédé de l'office (ATF 138 III 265 consid. 3.2 ; 138 III 219 consid. 2.3 ; 120 III 107 consid. 2 ; 99 III 58 consid. 2 ; TF 5A_554/2022 du 26 janvier 2023 consid. 5.1 ; 5A_837/2018 du 17 mai 2019 consid. 3.1, publié *in Pra* 2019 (78) p. 785 ; 7B.245/2003 du 7 janvier 2004 consid. 1.1 *in fine*).

bb) L'art. 18 al. 1 LP prévoit que toute décision de l'autorité inférieure peut être déférée à l'autorité supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de sa notification. Même si cette disposition ne le précise pas, la jurisprudence a reconnu que la légitimation pour recourir à l'autorité supérieure était subordonnée, quant aux personnes concernées par procédure d'exécution forcée en cours, à l'existence d'un intérêt à saisir cette autorité. Tel est le cas si la décision de l'autorité inférieure est susceptible de léser les intérêts juridiquement protégés du recourant, dans le même sens que l'intérêt à la plainte ; cet intérêt doit donc être concret, actuel et réel, et non théorique ou hypothétique (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. I (Articles 1-88), Lausanne 1999, n. 32 et 33 ad art. 18 LP, pp. 262 s. ; ATF 105 III 35 consid. 1).

cc) Selon l'art. 28 al. 3 LVLP (loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05), le recours indique les points sur lesquels une modification du prononcé est demandée et indique brièvement les moyens invoqués ; cette exigence d'un exposé et de conclusions ressortit de l'art. 18 al. 1 LP, selon le Tribunal fédéral (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2 ; TB.61/2005 du 29 avril 2005 et la doctrine citée).

b) aa) En l'espèce, le recourant invoque avoir encore un intérêt à recourir au motif que son recours aurait pour effet d'annuler les adjudications des parcelles en cause. Il est vrai que, dans son acte de recours, il a pris une conclusion IV tendant à l'annulation de ces adjudications. Il perd toutefois de vue que ni sa plainte, ni par conséquent la décision attaquée ne portaient sur les adjudications intervenues le 27 février 2024. En effet, la plainte du 5 février 2024, antérieure à la vente, tendait uniquement à la suspension de la procédure d'enchères forcées et, subsidiairement, à une nouvelle visite des immeubles ; elle ne pouvait porter sur les adjudications intervenues postérieurement. En outre, lors de l'audience de plainte du 5 mars 2024, le recourant, qui était assisté d'un avocat, n'a pas pris de conclusions nouvelles aux fins d'étendre sa plainte aux adjudications du 27 février 2024, ce qu'il lui aurait été loisible de faire dès lors que le délai de dix jours de l'art. 17 LP depuis cette dernière date n'était pas encore échu. Il a bien plutôt choisi de déposer de nouvelles plaintes au sens de l'art. 17 LP contre les adjudications, qui font l'objet de décisions séparées (réf. : FA24.010936 et FA24.010699). Dans ces conditions, la conclusion IV du recours qui tend à l'annulation des adjudications est exorbitante du litige tranché par l'autorité inférieure de surveillance et donc irrecevable ; au demeurant, même si elle était recevable, elle serait tardive car formulée après le délai de dix jours prévu par l'art. 17 LP. Il s'ensuit que c'est en se fondant sur une conclusion irrecevable que le recourant soutient disposer encore d'un intérêt à recourir, ce qui n'est pas admissible.

bb) Même si le recourant ne fonde pas son intérêt à recourir sur la conclusion III de son acte de recours, ce qui a été dit au sujet de la conclusion IV vaut *mutatis mutandis*. En effet, par cette conclusion III, le recourant ne sollicite plus la suspension de la procédure, mais conclut au constat que la procédure « *devait être suspendue suite au déroulement de la visite* ». Il s'agit donc là d'une conclusion nouvelle, exorbitante de celle tranchée par l'autorité inférieure ; pour ce premier motif, elle est irrecevable. En outre, comme relevé plus haut (cf. consid. I a)aa) et bb)), la plainte, et donc le recours, ne sont recevables que s'ils permettent d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée, ce qui exclut

les actions en constat de l'irrégularité d'un procédé de l'office. Dès lors qu'elle tend au constat que la procédure « *devait être suspendue* », la conclusion III ne permettrait pas au recourant d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée et le recourant n'a donc pas un intérêt concret, actuel et réel (cf. *supra* consid. I a)bb)) à la prendre ; pour ce second motif, elle est irrecevable.

cc) Il reste la conclusion II de l'acte de recours, qui tend à l'annulation de la décision de l'autorité inférieure. Cette conclusion II est la seule à n'être pas nouvelle et à être recevable sous cet angle. Toutefois, le recourant n'expose pas quel serait son intérêt concret, actuel et réel - à ce stade, soit après l'adjudication - à une telle annulation. Il faut relever que le recourant ne conclut pas à ce que les conclusions de sa plainte soient admises, et même si tel était le cas, il faudrait constater qu'une telle admission ne permettrait pas d'aboutir à ce qu'il demande, à savoir à suspendre la procédure des enchères forcées. Une conclusion en annulation peut d'autant moins permettre au recourant d'atteindre le but qui était poursuivi par sa plainte.

dd) Il résulte de ce qui précède que le recourant n'établit pas avoir un intérêt digne de protection à prendre les conclusions figurant dans son acte de recours ni, partant, la qualité pour recourir contre le prononcé attaqué. Son recours est donc irrecevable, les conclusions III et IV étant au surplus nouvelles et donc irrecevables. Enfin, sur le fond, le recourant soutient que trois lettres qui ont été lues lors de la visite des lieux ont pu exercer une influence sur les visiteurs ; il n'invoque toutefois pas la violation d'une norme légale qui aurait pu aboutir à l'allocation des conclusions de sa plainte, de sorte qu'il aurait de toute manière été très douteux que le recours réponde aux exigences de motivation déduites de l'art. 18 al. 1 LP par le Tribunal fédéral. Quant à la réquisition de production de la pièce 50, elle est dépourvue d'objet au vu de ce qui précède.

II. En conclusion, le recours est irrecevable.

Vu la gratuité de principe de la procédure devant les autorités de surveillance (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), à laquelle la cour de céans considère qu'il n'y a pas lieu de faire exception en l'espèce, le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,
p r o n o n c e :

I. Le recours est irrecevable.

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

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Raphaël Guisan, avocat (pour P._____),
- M. le Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Me Alain Dubuis, avocat (pour R._____),
- Administration cantonale des impôts (pour l'Etat de Vaud),
- X._____AG,
- Commune de [...],
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA),
- Office d'impôt des personnes morales (pour l'Etat de Vaud),

- Me Ismael Fetahi, avocat (pour [...]),
- M. le Préposé de l'Office des poursuites du district de Sierre.

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 :