

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 14 juillet 2026

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

* * * * *

Art. 18, 20a al. 2 ch. 5, 36 LP et 93 al. 1 let. a LTF

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **B. _____ SA** (ci-après : la recourante), à Q***, contre la décision rendue le 1^{er} juin 2026 par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la procédure de plainte opposant la recourante à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON**, à Cully.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. La présente cause s'inscrit dans le cadre de la procédure d'exécution forcée ayant conduit à la vente aux enchères, par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'Office), de l'immeuble RF aaa de T***, propriété de la recourante, adjudgé à D. _____ SA le 27 février 2024.

a) aa) Le 18 mai 2026, la recourante, représentée par son avocat, Me F. _____, a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président), autorité inférieure de surveillance, contre « le courrier du 8 mai 2026 de l'Office (...) contenant le tableau de distribution à la suite de la réalisation de la parcelle RF aaa de T*** ». Elle a conclu à titre préalable à l'octroi de l'effet suspensif et à ce qu'interdiction soit faite à l'Office « de procéder à toute démarche et à toute distribution à la suite de l'adjudication contestée aux enchères publiques de l'immeuble RF aaa de T***, jusqu'à droit connu sur la présente plainte ». Sur le fond, elle a conclu à la révocation de l'adjudication de l'immeuble intervenue le 27 février 2024 et, subsidiairement, à la correction du tableau de distribution « dans le sens des motifs ci-dessus » ; très subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de ce tableau et à ce qu'ordre soit donné à l'Office d'en établir un nouveau, le cas échéant dans le sens des considérants à rendre, et a réservé « tout complément ».

bb) Par acte déposé le même jour et signé par G. _____, la recourante a déposé une autre plainte LP « contre le tableau de distribution Parcelle RF aaa T*** ». Elle a requis l'effet suspensif et diverses mesures à titre superprovisionnel et provisionnel et pris en outre les quinze conclusions suivantes, retranscrites textuellement :

- « 1. Prononcer l'effet suspensif et suspendre la procédure de poursuites
- 2. Dire que la plainte est admise

3. Annuler le tableau de distribution du 8 mai 2026 relatif à la parcelle RF aaa ;
4. Constater que le tableau litigieux est matériellement faux, incomplet et contraire aux art. 112 ss ORFI ;
5. Constater que les intérêts moratoires résultant des conditions de vente n'ont pas été correctement calculés. Le solde à payer de CHF814'016,55 portait des intérêts à 5% par an. Il manque 27 mois d'intérêts, soit un montant de CHF91'576,90, l'Office ayant provisionné que CHF2'261,15.
6. Constater que l'état des charges était faux ou gravement incomplet au numéro 4 concernant une cédule hypothécaire de CHF364'000, annoncée comme perdue, alors qu'elle avait été remise à l'Office des Poursuites avant la vente. Il s'agissait d'un montant de CHF480'985,55
7. Constater que l'état des charges était faux ou gravement incomplet au numéro 5 concernant une cédule hypothécaire de CHF466'000, annoncée comme perdue, alors qu'elle avait été remise à l'Office des Poursuites avant la vente. Il s'agissait d'un montant de CHF615'797,20
8. Constater que la vente a finalement été maintenue pour une créance de P._____ de CHF235'900,55, qui apparaît à 0 au chiffre 6 du tableau de distribution.
9. Ordonner l'établissement d'un nouveau tableau conforme à la situation juridique réelle ;
10. Annuler les décomptes de gérance du 8 mai 2026 relatif à la parcelle aaa
11. Constater que les décomptes litigieux sont matériellement faux, incomplet et contraire aux art. 112 ss ORFI
12. Constate que D._____ encaisse les loyers depuis le 27 février 2024 sans droit car le prix n'était pas payé.
13. Constater que le recours de G._____ au Tribunal fédéral pourrait remettre en cause le transfert de propriété, le calcul des intérêts.
14. Constate que le recours de G._____ au tribunal cantonal pourrait remettre en cause le transfert de propriété, le calcul des intérêts.
15. Constater que le cumul des vices révélés par le tableau litigieux est susceptible d'affecter la validité même de la réalisation forcée sous l'angle de la nullité absolue. »

b) Par détermination du 28 mai 2026, l'Office a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif. Il a considéré que le recours était manifestement dénué de chances de succès et que la plaignante ne motivait aucun préjudice que pourrait causer la distribution des fonds aux ayants-droits et se contentait d'indiquer qu'il n'était pas certain qu'une décision rendue après la distribution permettrait de la replacer dans la situation qui aurait dû être la sienne.

2. Par décision du 1^{er} juin 2026, le Président a rejeté la requête d'effet suspensif en application de l'art. 36 LP au motif qu'aucune opération préjudiciable au plaignant n'était susceptible d'intervenir jusqu'à droit connu sur la plainte.

3. Le 15 juin 2026, B._____ SA a adressé au Tribunal cantonal un acte intitulé « Recours cantonal RF aaa - refus d'effet suspensif sur plainte contre le tableau de distribution », signé par G._____. Elle a pris les dix conclusions suivantes, retranscrites textuellement :

« 1. admettre le recours ;

2. annuler la décision refusant l'effet suspensif dans la plainte LP dirigée contre le tableau de distribution du 8 mai 2026 relatif à la parcelle RF aaa ;

3. prononcer l'effet suspensif de cette plainte ;

4. ordonner la suspension immédiate de toute distribution irréversible relative à la RF aaa jusqu'à droit connu ;

5. interdire toute nouvelle restitution, compensation, versement de gérance ou liquidation hors tableau au profit de l'adjudicataire jusqu'à droit connu.

6. ordonner que tout flux déjà opéré au profit de l'adjudicataire soit intégralement documenté et rendu traçable dans la procédure ;

7. ordonner la production intégrale des dossiers FA24.***, FA24.***, FA25.***, FA25.***, FA25.***, FA25.***, 5A_4/2026, 5A_133/2024, JI25.*** et PE25.***-...], avec toutes les pièces et échanges utiles ;

8. ordonner l'inscription d'une restriction provisoire du droit d'aliéner sur la parcelle RF aaa ;

9. interdire à D._____ SA de revendre, grever, nantir ou réhypothéquer la parcelle RF aaa jusqu'à droit connu ;

10. mettre les frais et dépens à la charge de la partie succombante. »

En droit :

I **a)** La décision de l'autorité inférieure de surveillance refusant l'effet suspensif dans le cadre d'une plainte au sens de l'art. 17 LP constitue une ordonnance d'instruction («prozessleitende Verfügung » ; ATF 100 III 11 [12] ; Kren Kostkiewicz, Orell Füssli Kommentar, Schuldbtreibungs- und Konkursgestez [OFK SchKG], 20^e éd., 2020, n. 8 ad art. 36 SchKG [LP]).

Elle peut être attaquée par le biais d'un recours (art. 18 al. 1 LP) à l'autorité supérieure de surveillance (cf. TF 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.3 ; 5A_518/2015 du 7 septembre 2015 consid. 2.2 et les références) si elle est susceptible de causer à l'intéressé un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (Cometta/Möckli, in Basler Kommentar [BK], SchKG I, 3^e éd., 2021, n. 13 ad art. 36 LP ; Maier/Vagnato, in Schulthess Kommentar [SK], SchKG, 4^e éd., 2017, n. 4 ad art. 18 LP ; Jent-Sorensen, in Kurzkomentar SchKG, 3^e éd., 2025, n. 8 ad art. 36 LP ; Lorandi, Besonderheiten der Beschwerde in Zivilsachen gegen Entscheide der kantonalen Aufsichtsbehörden in SchKG-Sachen, in PJA 2007 p. 433 ss [449] ; Jeandin, in Foëx/Jeandin/Braconi/Chappuis (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^e éd., 2025, n. 12 et 12a ad art. 36 LP ; cf. ég. CPF 11 décembre 2025/34 et 35 qui concernent également des recours formés par la recourante et par G._____ contre des décisions de refus d'accorder l'effet suspensif à des plaintes qu'ils avaient déposées dans le cadre de la vente aux enchères des parcelles précitées et CPF 21 février 2024/7 qui concerne aussi une plainte déposée par G._____ dans ce même cadre ; CPF 30 décembre 2022/39 ; CPF 1er décembre 2017/36, consid. I.a), publié in JdT 2018 III 53).

L'art. 93 al. 1 let. a LTF ne s'applique que par analogie, dans la mesure où l'art. 18 al. 1 LP ne prévoit rien sur cette condition de recevabilité. Le CPC (Code de procédure civile ; RS 272) ne régissant pas la procédure devant les autorités cantonales de surveillance, mais seulement la procédure judiciaire en matière de LP (art. 1 let. c CPC *a contrario* ; ATF 141 III 170 consid.

3 ; TF 5A_275/2013 du 12 juin 2013 consid. 6.2.1), il est en revanche exclu d'appliquer l'art. 319 let. b ch. 2 de cette loi ; en effet, un tel renvoi n'est possible que pour les questions que la LP ne règle pas ; tel n'est pas le cas du recours à l'autorité supérieure de surveillance qui est expressément prévu par l'art. 18 LP et doit dès lors être régi de façon uniforme parmi les cantons qui connaissent une double instance (TF 5A_265/2018 précité).

b) Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable que s'il cause un inconvénient de nature juridique et qu'il ne peut pas être ultérieurement réparé par un jugement final ou une autre décision favorable à la partie recourante (ATF 151 III 227 consid. 1.2 ; 150 III 248 consid. 1.2 ; 149 II 476 consid. 1.2.1 ; 144 IV 475 consid. 1.2 ; 142 III 798 consid. 2.2 ; 139 V 42 consid. 3.1 ; 138 III 46 consid. 1.2 ; 137 III 324 consid. 1.1). En revanche un dommage économique ou de pur fait n'est pas considéré comme un préjudice irréparable de ce point de vue (ATF 151 III 227 consid. 1.2 ; 149 II 476 consid. 1.2.1).

La probabilité d'un préjudice juridique irréparable suffit (ATF 137 III 380 consid. 1.2.1). Encore faut-il qu'elle soit corroborée par des indices concrets et ne repose pas sur une simple pétition de principe ou se réduise à des considérations théoriques (TF 5A_934/2021 du 26 avril 2022 consid. 1.2.2 ; 5A_265/2018 du 9 juillet 2018 consid. 3.3.4 et les références ; cf. aussi ATF 135 I 261 consid. 1.2 qui exige la menace d'un dommage concret).

Il appartient à la partie qui recourt d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision incidente qu'elle attaque ; à défaut, le recours est irrecevable (ATF 149 III 476 consid. 1.2.1 ; 144 475 consid. 1.2 ; 142 III 798 consid. 2.2).

c) En l'espèce, la recourante conteste l'appréciation de l'autorité inférieure de surveillance et soutient que celle-ci « méconnaît les mouvements patrimoniaux déjà intervenus, la circulation anticipée des sûretés et le risque de consolidation définitive de la situation litigieuse » ; elle fait grief à l'Office de procéder à une « liquidation parallèle hors tableau » et à une « dissimulation des montants distribués » ; elle incrimine un versement de 7'950 fr. 75 de l'Office à l'adjudicataire qui ressortirait d'un décompte du 1^{er}

octobre 2025 ainsi qu'un autre versement de 17'729 fr. du 7 mai 2026 de l'Office à l'adjudicataire et soutient que l'état des charges était « matériellement faux ou gravement trompeur » à hauteur de 1'096'752 fr. 75, que des cédules hypothécaires pour un montant de 1'080'000 fr. auraient été remises à la BCV le 18 juillet 2025 et que « les montants redistribués ne se retrouvent pas clairement dans le tableau ». Elle en déduit que « si ces éléments sont exacts, l'absence de suspension permet non seulement de laisser prospérer une distribution contestée, mais aussi de consacrer une sortie patrimoniale déjà amorcée et ensuite dissimulée dans la présentation finale de la distribution ». Faisant ensuite la liste des références aux (au moins) six plaintes LP qu'elle-même ou G._____ auraient déposées à l'encontre des mesures de l'Office depuis 2023, elle se plaint d'être la victime de « raisonnements circulaires » menant à une « consolidation du fait accompli ».

Ce « raisonnement » ne saurait aboutir à une appréciation différente de celle de l'autorité précédente. La recourante se contente d'émettre des griefs en relation avec des mesures de l'Office antérieures au tableau de distribution qui ont déjà fait l'objet de plaintes ou qu'elle n'a pas contestées en temps utile. Quant au prétendu versement du 7 mai 2026, à supposer qu'il puisse être rattaché à sa contestation du tableau de distribution, la recourante ne prétend pas ni a fortiori n'explique comment il serait susceptible de lui causer un quelconque préjudice, et encore moins qu'il s'agirait d'un préjudice irréparable.

C'est le lieu de relever que la recourante n'a même pas allégué à l'appui de son recours qu'elle contestait un des postes du tableau de distribution, ni a fortiori à concurrence de quel montant se monterait cette contestation ; il s'ensuit qu'elle n'a pas indiqué quel serait selon elle l'incidence de sa contestation sur le montant à répartir, étant précisé que, selon le tableau de distribution, le montant à attribuer aux créanciers s'élève à 7'263 fr. 80 (plus 2'261 fr.15 d'intérêts moratoires) et que le reliquat en faveur de la recourante s'élève à 1'077'978 fr. 85. Dans ces conditions, force est de constater que l'autorité de céans est dans l'incapacité de déterminer un quelconque montant sur lequel pourrait porter la contestation du tableau

de distribution et, par voie de conséquence, quel créancier pourrait bénéficier d'une attribution à laquelle il n'aurait par hypothèse pas droit, ni à concurrence de quel montant, ni a fortiori si ce créancier pourrait le cas échéant ne pas être en mesure de rembourser à la recourante la partie de cette attribution par hypothèse indue. Au vu des faibles montants revenant aux créanciers, l'existence d'une telle impossibilité apparaîtrait au demeurant très douteuse. De toute manière, comme déjà dit, alors qu'il lui incombe d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouverait menacée de subir un préjudice irréparable (cf. supra consid. I. b)), la recourante se contente d'émettre des contestations générales et se garde bien de procéder à un raisonnement chiffré en relation avec le tableau de distribution.

II. a) Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites. La partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours. Se verra reprocher un comportement téméraire ou de mauvaise foi celui qui - en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, principe aussi applicable en procédure - forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite. Il s'agit ainsi de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution forcée et les procédés dilatoires, dont le devoir général d'agir de bonne foi implique de s'abstenir, tels que le dépôt d'un recours voué d'emblée à l'échec, la multiplication d'actes peu intelligibles, le fait de soulever des griefs « tous azimuts » faisant fi des règles de compétence des juridictions saisies. La condamnation aux frais ou à une amende en vertu de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP relève du (large) pouvoir d'appréciation de l'autorité de surveillance (TF 5A_438/2020 du 15 juin 2020 consid. 5.1 et les références citées).

b) Dans l'arrêt précité du 11 décembre 2025 (no 34), l'autorité de céans a d'abord rappelé que, dans une précédente affaire concernant la suspension requise par G._____ de la vente aux enchères forcées des deux immeubles en cause, elle avait déjà déclaré irrecevable un recours similaire

(CPF 21 février 2024/7) et que dans son arrêt du 5 décembre 2024 (no 33), qui concernait deux plaintes antérieures de G._____ contre les conditions de vente des immeubles en cause, elle avait considéré avoir affaire à la réitération du dépôt d'actes similaires déposés en 2023 et 2024 - à savoir irrecevables ou manquant de substance - et qualifié le comportement de G._____ de téméraire, ce qui avait valu à ce dernier d'être condamné à une amende de 750 francs. Elle a ensuite relevé que, depuis lors et toujours dans le cadre des mêmes procédures, elle avait rendu d'autres arrêts sur des recours déposés par G._____ ou sa société B._____ SA, qu'elle avait rejetés ou déclarés irrecevables (CPF 19 décembre 2024/34 ; CPF 20 décembre 2024/36 et 37), et qu'elle avait encore été saisie au mois d'août 2025 de deux autres recours des intéressés, qui avaient été déclarés irrecevables (CPF 3 décembre 2025/22 et CPF 3 décembre 2025/23). Elle a retenu qu'en l'espèce, la plainte LP et le recours déposés par G._____ pour sa société B._____ SA ne dérogeaient pas à ce qui apparaissait comme une tactique de contestation systématique, à des fins dilatoires, de chaque étape du déroulement de la réalisation forcée des immeubles en cause, que G._____, pour son propre compte ou pour celui de sa société, multipliait les procédures de plainte, en visant désormais des mesures de l'Office qui ne le concernaient ni lui, ni sa société, dans le but, notamment, de remettre incessamment en cause l'adjudication desdits immeubles, quitte à soulever des moyens dénués de tout fondement ou déjà écartés dans des procédures relatives à de précédentes plaintes. En conséquence, elle a condamné la recourante à une amende de 900 fr. et au paiement d'un émolument de justice de 500 francs.

c) En l'espèce, alors que G._____, qu'il agisse pour lui-même ou pour la recourante, connaît les conditions restrictives posées par la jurisprudence à l'octroi de l'effet suspensif en matière de plainte LP, il n'a même pas allégué que la recourante contestait un des postes du tableau de distribution, ni a fortiori à concurrence de quel montant se monterait cette contestation et quelle pourrait être son incidence sur le reliquat en sa faveur, et n'a ainsi fait valoir l'existence d'aucun préjudice ni a fortiori d'aucun préjudice irréparable. Il s'agit donc d'un recours manifestement téméraire, qui

participe de cette tactique de contestations systématique dénoncée précédemment par l'autorité de céans. En conséquence, une amende de 900 fr. est infligée à la recourante, qui supportera en outre un émolument de justice arrêté à 500 francs.

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. La recourante B. _____ SA est condamnée à une amende de 900 fr. (neuf cents francs) ainsi qu'au paiement d'un émolument de justice de 500 fr. (cinq cents francs).
- III. L'arrêt 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. G. _____ (pour B. _____ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron,
- Me Christophe Piguet, avocat, pour D. _____ SA.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours – cinq jours dans la poursuite pour effets de change – qui suivent la présente notification (art. 100 al. 2 et 3 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :