

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 1<sup>er</sup> mai 2023

---

Composition : M. HACK, président  
Mmes Byrde et Giroud Walther, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 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 **M.**\_\_\_\_\_, à Crans-Montana, contre la décision rendue le 3 mars 2023, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause l'opposant à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAVAUX-ORON, l'ETAT DE VAUD**, représenté par l'Administration cantonale des impôts, et **B.**\_\_\_\_\_, à Blonay.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

## **En fait :**

**1.** Le 30 novembre 2022, dans le cadre des poursuites n<sup>os</sup> 10'134'966, 10'134'962, 10'134'968, 10'248'357 et 10'134'920 requises par l'Etat de Vaud, représenté par l'Administration cantonale des impôts, et n<sup>o</sup> 10'135'643 requise par B.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'office) a établi, en présence du poursuivi M.\_\_\_\_\_, assisté de son conseil, un procès-verbal des opérations de saisie portant notamment sur la saisie de la parcelle RF n<sup>o</sup> [...] de la commune de Bourg-en-Lavaux, maison d'habitation au lieu-dit [...] sise à la route [...], à Cully, propriété individuelle du poursuivi.

Ce procès-verbal indique que l'estimation de l'office, selon un rapport d'expertise joint à ce procès-verbal pour en faire partie intégrante, était de 3'200'000 francs. Il mentionne également que par «délégation 89 LP et 24 ORFI» de l'Office des poursuites de Sierre, l'office avait procédé le 1<sup>er</sup> avril 2022 à la saisie de la parcelle précitée pour des créances totalisant 812'865 fr. 75, plus accessoires légaux. Enfin, il fait état de l'existence d'une annotation d'un droit d'emption jusqu'au 15 janvier 2024 en faveur de la société [...], droit inscrit au Registre foncier le 5 février 2020.

## **2.**

**2.1** Par acte du 27 février 2023, le poursuivi a formé une plainte LP devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance (ci-après : la présidente), en concluant à l'annulation de la saisie du bien-fonds n<sup>o</sup> [...] et à ce qu'ordre soit donné à l'office de procéder à la saisie, en mains du notaire [...], à Yverdon, du produit de la vente du bien-fonds précité, selon contrat de vente notarié du 28 janvier 2020. A l'appui de sa plainte, il a produit le procès-verbal précité, ainsi que les pièces suivantes :

- un courrier que le notaire [...] a adressé au poursuivi le 30 mars 2020, en lui transférant une copie d'un «contrat de vente à terme et conditionnelle - Droit d'emption» signé le 28 janvier 2020. Par ce contrat, le poursuivi a vendu à terme les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] à la société [...] pour le prix de 6'000'000 fr., 600'000 fr. étant payé le jour de la signature de cet acte et le solde devant être payé au 31 décembre 2022. Afin de garantir la société acheteuse dans ses droits, le poursuivi lui a conféré un droit d'emption valable jusqu'au 15 janvier 2024 ;

- un rapport d'expertise établi par la société [...], daté du 31 mars 2022 et indiquant que le bien-fonds n° [...] a une valeur vénale de 3'200'000 fr. ;

- une décision rendue le 16 février 2023, notifiée au mandataire du poursuivi le lendemain, par laquelle l'office a considéré que les conditions pour l'octroi d'un sursis au sens de l'art. 123 LP n'étaient pas remplies, que la vente de la parcelle n° [...] requise le 23 juin 2022 ne devait plus être retardée et que la publication de la vente dans la FOOSC et la FAOvd aurait lieu le 10 mars 2023 et les enchères le 25 août 2023.

**2.2** Le plaignant a également requis l'effet suspensif à la plainte. Il a fait valoir que la procédure de vente aux enchères forcée ne pouvait pas aller de l'avant, alors que le bien-fonds avait déjà été vendu à un tiers. D'autre part, une éventuelle publication mettrait en péril l'exécution de la vente dont le prix était largement supérieur à l'estimation de l'office.

**3.** Par décision du 3 mars 2023, la présidente a rejeté la requête d'effet suspensif, considérant que la plainte déposée contre le procès-verbal de saisie du 30 novembre 2022 paraissait manifestement tardive.

**4.**

**4.1** Par acte du 6 mars 2023, M. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette dernière décision, concluant à l'admission du recours et au prononcé de l'effet suspensif au recours.

**4.2** Interpellé sur la requête d'effet suspensif, l'office a conclu à son rejet, au motif que la plainte semblait dénuée de toute chance de succès. Il a produit deux pièces suivantes :

- une décision rendue le 18 octobre 2022, par laquelle le Tribunal cantonal valaisan, en sa qualité d'autorité supérieure de surveillance, a rejeté le recours que le recourant avait interjeté contre une décision rendue le 5 septembre 2022 déclarant irrecevable la demande d'une nouvelle estimation de la parcelle n° [...]. Le Tribunal cantonal a en particulier considéré que cette demande ressortissait à l'autorité de surveillance du lieu de situation de l'immeuble, soit à l'autorité vaudoise. Cette décision retient les faits suivants :

**"1.**

**1.1** Le 9 août 2021, le préposé à l'office des poursuites du district de Lavaux-Oron (VD) a procédé, sur délégation de l'office des poursuites du district de Sierre, à la saisie de l'immeuble no [...] de la commune de Bourg-en-Lavaux, d'une surface totale de 1442 m<sup>2</sup>, propriété de M.\_\_\_\_\_, dans le cadre des poursuites introduites contre celui-ci par l'Etat de Vaud et par B.\_\_\_\_\_.

Le 28 juin 2022, l'office des poursuites du district de Lavaux-Oron a adressé à l'office des poursuites du district de Sierre un «[p]rocès[-]verbal de saisie par délégation», auquel était joint, pour en faire partie intégrante, le rapport [...] du 31 mars 2022 estimant à 3'200'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble précité.

Le 5 juillet 2022, le préposé de l'office des poursuites du district de Sierre (ci-après : le préposé) a communiqué cinq procès-verbaux de saisie incluant cette estimation respectivement à l'Etat de Vaud (poursuite nos 359931 à 359934) et à B.\_\_\_\_\_ (pte no 360869). Un procès-verbal de saisie concernant ces cinq poursuites a également été adressé le même jour à M.\_\_\_\_\_.

**1.2** Le 4 août 2022, celui-ci a déposé, devant le juge du district de Sierre, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, une « plainte 17 LP » tendant à ce qu'« une seconde estimation du bien saisi, à savoir [la] parcelle no [...] de la commune de Bourg-en-Lavaux, maison d'habitation au lieu[-]dit "...» sis à la route de [...], 1096 Cully, propriété du plaignant, [soit] ordonnée par l'intermédiaire d'un nouvel expert ».

(...)

Par décision du 5 septembre 2022, le juge de district suppléant, statuant comme autorité inférieure en matière de plainte, a déclaré irrecevable la « demande du 4 août 2022 » et a rapporté l'effet suspensif ordonné le 8 août 2022.

(...).",

- une décision rendue le 3 mars 2023, par laquelle la présidente a prononcé l'effet suspensif requis par le recourant jusqu'à droit connu sur la nouvelle estimation de gage. Cette décision expose que le recourant a déposé une demande de nouvelle estimation de gage en date du 24 février 2023 contre l'estimation du bien établie le 10 février 2023 par l'office et à la suite des procès-verbaux d'estimation des gages n° 10148411 et n° 10153069.

Par ordonnance du 8 mars 2023, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif.

**4.3** Les intimés, à savoir l'office, l'Etat de Vaud et B.\_\_\_\_\_, n'ont pas été invités à se déterminer sur le fond du recours.

Par écriture déposée spontanément le 20 avril 2023, l'Etat de Vaud s'est déterminé sur le fond et a produit des pièces.

### **En droit :**

**I.** Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (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 ; BLV 280.05]) et suffisamment motivé (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable.

Dès lors qu'aucune réponse n'a été en l'état sollicitée, l'écriture déposée spontanément par l'intimé est irrecevable, de même que les pièces alors produites.

**II. a)** Le recours ne porte, à teneur de sa conclusion libellée par un mandataire professionnel, que sur le refus de l'autorité inférieure de

surveillance de prononcer l'effet suspensif, refus motivé par la tardiveté de la plainte LP du 27 février 2023 formée contre le procès-verbal de saisie du 30 novembre 2022.

**b)** La plainte ou le recours à l'autorité de surveillance ne peuvent viser qu'une mesure ou une décision d'un organe de la poursuite. L'octroi, le refus ou le retrait de l'effet suspensif constituent des mesures de caractère purement procédural, et non des mesures d'exécution forcée (CPF 11 décembre 2013/41 et les réf. citées). Il n'y a dès lors pas de recours prévu par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite contre la décision sur l'effet suspensif (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 16 ad art. 36 LP; CPF, 31 juillet 2013/309; CPF 19 janvier 2012/1; CPF, 12 septembre 2011/28). Le droit cantonal de procédure (art. 21 et 28 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]) ne prévoit pas non plus un tel recours, étant précisé que le CPC [Code de procédure civile fédéral; RS 272] ne s'applique pas à la procédure de plainte (art. 1 let. c CPC *a contrario*; Muster, La nouvelle procédure civile et le droit des poursuites et des faillites, in JT 2011 II 75 ss, p. 77 n. 2.2). Cependant, la jurisprudence prévoit qu'un recours contre le refus de l'effet suspensif est ouvert en cas de préjudice irréparable tant devant l'autorité cantonale supérieure de surveillance que devant le Tribunal fédéral (TF 5A\_1026/2015 ; CPF 1<sup>er</sup> décembre 2017/36), préjudice que le recourant doit alléguer et établir, à moins qu'il ne fasse d'emblée aucun doute (TF 5A\_320/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 5A\_604/2010 du 1<sup>er</sup> novembre 2010 c. 2.1 et réf. cit.).

**b) aa)** En l'espèce, la décision attaquée n'est pas une mesure d'exécution forcée et on ne voit pas en quoi elle pourrait causer un préjudice irréparable au recourant. Celui-ci a allégué que la publication de la vente dans la FOSC et la FAOvd pouvait entraîner le désistement de l'acquéreur qui avait conclu la vente à terme au prix de 6'000'000 francs. Toutefois, comme déjà relevé dans l'ordonnance rendue le 8 mars 2023 par le Président de la cour de céans, le préjudice allégué n'est pas établi,

puisque cette publication ne paraîtra pas jusqu'à droit connu sur une autre plainte du recourant.

**bb)** De toute manière, la plainte était manifestement tardive pour deux raisons.

D'une part, comme relevé par l'office dans ses déterminations du 8 mars 2023, le procès-verbal du 30 novembre 2022 relatait la saisie intervenue avant cette date. Cet acte était purement informatif et ne contenait aucune mesure d'exécution forcée, susceptible de plainte à cet égard. Les actes d'exécution forcée l'ont été par l'Office des poursuites du district de Sierre le 1<sup>er</sup> avril 2022 et c'est à réception du procès-verbal y relatif, le 5 juillet 2022, que le recourant aurait dû se plaindre. Or le 4 août 2022, il a déposé une plainte devant le Juge du district de Sierre mais portant sur un autre objet, à savoir l'estimation de l'immeuble RF n° [...] saisi. Il était donc en mesure, dès réception du procès-verbal de saisie le 5 juillet 2022, de former plainte également contre la saisie.

D'autre part, à supposer que le procès-verbal du 30 novembre 2022 fût susceptible de plainte, on ne voit pas pourquoi le recourant n'a pas agi dans les dix jours suivant cette date. Il fait valoir que ce n'est qu'à la réception de l'expertise immobilière, en date du 17 février 2023, que son conseil aurait « pris connaissance du droit d'emption et, partant, de l'existence du contrat de vente préexistant la restriction du droit d'aliéner ». Outre le fait que l'ignorance du mandataire n'est pas pertinente en l'espèce, elle n'est pas avérée. En effet, le procès-verbal du 30 novembre 2022, qui a été établi en présence du recourant et de son conseil, indiquait déjà qu'un droit d'emption en faveur d'un tiers avait été annoté au Registre foncier avant la saisie de la parcelle n° [...] et renseignait sur toutes les autres restrictions du droit d'aliéner frappant l'immeuble.

**cc)** Le recourant soutient que la saisie d'un bien immobilier postérieurement à la conclusion d'un contrat de vente, comportant une

restriction du droit d'aliéner, est une mesure nulle, attaquable en tout temps.

Les dispositions dont la violation susceptible de fonder un cas de nullité au sens de l'art. 22 LP sont essentiellement les règles impératives du droit des poursuites que doivent respecter les organes d'exécution forcée (ATF 128 I 206 consid. 5.2.5). Elles peuvent aussi relever du droit constitutionnel, de traités internationaux ou d'autres lois fédérales. Outre qu'il doit s'agir d'une règle impérative, il faut que la disposition en cause ait été édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure (ATF 121 III 24 consid. 2b; 115 III 24 consid. 1; 109 III 102 consid. 1). C'est en principe le cas des dispositions de procédure, de même que de celles traitant de la compétence matérielle des autorités (ATF 120 III 20 consid. 1).

Comme le relève l'office, le droit personnel d'emption, même annoté au Registre foncier, n'est pas susceptible d'entraver la saisie (cf. art. 95 al. 3 *in fine* LP ; ATF 128 III 124 consid. 2a). Tout au plus, cette annotation confère-t-elle à son titulaire le droit conditionnel d'obtenir le transfert de la propriété contre le tiers propriétaire de l'immeuble, si le promettant vend l'immeuble en cause avant que l'empteur n'exerce son droit. Lorsque l'immeuble n'est pas vendu à un tiers, l'empteur peut demander au promettant soit la radiation des droits inscrits postérieurement et qui réduisent la valeur de l'immeuble soit une réduction du prix de vente si l'empteur laisse subsister de tels droits (Steinauer, Les droits réels, tome II, 5<sup>e</sup> éd. 2021, n. 2406, pp. 175 et 176).

C'est dès lors en vain que le recourant invoque la nullité pour tenter de démontrer que sa plainte était recevable en tout temps.

**III.** Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Le présent 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 [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 rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais judiciaires 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 :

- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour M. \_\_\_\_\_)
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron
- Etat de Vaud, représenté par l'Administration cantonale des impôts
- Me Ismael Fetahi, avocat (pour B. \_\_\_\_\_)

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: