

## VD\_FINDINFO Plainte / 2011 / 43 vom 22. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2011___43)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2011 / 43 du 22 décembre 2011

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2011 / 43 del 22 dicembre 2011

### Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, GAGE IMMOBILIER, MISE SOUS RÉGIE, DOMMAGES-INTÉRÊTS, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION | 102 al. 3 LP, 155 al. 1 LP, 157 al. 1 LP, 18 al. 1 LP, 101 al. 1 ORFI, 17 ORFI, 18 ORFI, 20 al. 1 ORFI, 21 al. 1 et 2 ORFI

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 22.12.2011 Plainte / 2011 / 43

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, GAGE IMMOBILIER, MISE SOUS RÉGIE, DOMMAGES-INTÉRÊTS, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION | 102 al. 3 LP, 155 al. 1 LP, 157 al. 1 LP, 18 al. 1 LP, 101 al. 1 ORFI, 17 ORFI, 18 ORFI, 20 al. 1 ORFI, 21 al. 1 et 2 ORFI

TRIBUNAL CANTONAL FA11.010106-111461 47 Cour des poursuites et faillites  
\_\_\_\_\_ Arrêt du 22 décembre 2011

\_\_\_\_\_ Présidence de M. Hack , président Juges : M. Muller et M. Vallat, juge suppléant Greffier : Mme Debétaz Ponnaz \*\*\*\*\* Art. 18 al. 1, 102 al. 3, 155 al. 1 et 157 al. 1 LP; 17, 18, 20 al. 1, 21 al. 1 et 2 et 101 al. 1 ORFI 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 E.\_\_\_\_\_Sàrl , à Yverdon-les-Bains, contre la décision rendue le 27 juillet 2011, à la suite de l'audience du 18 mai 2011, par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par la recourante contre le tableau de distribution et le compte de frais et charges déposés le 28 février 2011 par l' Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois dans le cadre de la réalisation forcée d'un immeuble propriété de K.\_\_\_\_\_SA en liquidation , à Yverdon-les-Bains. Vu les pièces du dossier, la cour considère : En fait : 1. a) E.\_\_\_\_\_Sàrl est une société sise à Yverdon-les-Bains, dont le but est toute activité dans le domaine de l'assistance aux petites et moyennes entreprises au niveau national et international. K.\_\_\_\_\_SA était propriétaire d'un immeuble sis à l'avenue des Bains, à Yverdon-les-Bains (parcelle n° [...]). La faillite de cette société a été prononcée par jugement du 8 juillet 2010, sa raison de commerce devenant alors K.\_\_\_\_\_SA en liquidation. La procédure de faillite, suspendue faute d'actif, a été clôturée le 24 septembre 2010. Par contrat du 10 décembre 1996, K.\_\_\_\_\_SA a remis à bail à E.\_\_\_\_\_Sàrl des locaux à l'usage d'un bar-dancing au sous-sol de l'immeuble précité ainsi que sur le mobilier s'y trouvant. Initialement conclu pour une durée d'un an à compter du 1 er janvier 1997, le bail a été prolongé jusqu'au 1 er avril 2013 par un avenant du 19 octobre 1998. b) L'immeuble en question a fait l'objet de poursuites en réalisation de gage immobilier introduites le 19 février 2004 par la Banque L.\_\_\_\_\_. Dans un premier temps, la gérance

légale a été confiée à une régie locale, avant d'être reprise par l'office des poursuites compétent – alors "Office des poursuites et faillites de l'arrondissement d'Yverdon-Orbe-La Vallée-Grandson". La banque créancière gagiste a requis la vente de l'immeuble le 9 février 2005. La vente aux enchères a eu lieu le 29 mai 2009 et l'immeuble a été adjudgé pour le prix de 1'610'000 francs. Le nouveau propriétaire a été inscrit au registre foncier le 28 juillet 2009. c) Plusieurs procédures judiciaires ont divisé E. \_\_\_\_\_ Sàrl et sa bailleresse, respectivement le gérant légal de l'immeuble. Par jugement du 12 novembre 2007, le Tribunal des baux a, notamment, donné ordre à la bailleresse de faire procéder dans un délai d'un an à des travaux de réfection des locaux loués à E. \_\_\_\_\_ Sàrl et alloué à cette dernière la somme de 7'652 fr. à titre de dépens. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 29 mai 2009, allouant en outre à E. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Au cours des mois de janvier et avril 2008, les locaux loués par E. \_\_\_\_\_ Sàrl ont subi des dégâts d'eau, la première fois à la suite d'un incendie, la seconde fois à la suite d'une inondation. Le 10 avril 2008, le gérant légal de l'immeuble, soit l'Office des poursuites d'Yverdon, a avisé E. \_\_\_\_\_ Sàrl de la résiliation anticipée de son bail à loyer pour le 31 octobre 2008. Saisi le 2 juin 2008 d'une requête portant sur la réfection des locaux et la validité de la résiliation anticipée, le Tribunal des baux, par jugement du 29 septembre 2008, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 24 décembre 2009, a notamment donné ordre à la bailleresse, par son gérant légal, de procéder à la remise en état des locaux permettant la reprise de l'exploitation du bar, réduit le loyer dû à 0 fr. dès le 15 janvier 2008, dit que la résiliation de bail était inefficace et accordé des dépens à E. \_\_\_\_\_ Sàrl, par 4'933 francs. Une troisième procédure a été ouverte par la locataire, par demande adressée le 3 juin 2008 au Tribunal des baux, concluant notamment à ce que la bailleresse soit condamnée à lui payer les sommes suivantes : - 221'924 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 mars 2008; - 1'052 fr. par jour dès le 1<sup>er</sup> mai 2008 et jusqu'à l'achèvement des travaux de réfection et d'assainissement permettant la reprise de l'exploitation du bar ou, à défaut, jusqu'à l'extinction des effets du bail; - 708 fr. par jour pendant deux ans à partir de l'achèvement des travaux de réfection permettant la reprise de l'exploitation du bar ou, à défaut, à partir de l'extinction des effets du bail. La procédure a été suspendue en raison de la faillite de K. \_\_\_\_\_ SA. Après la clôture de la faillite, la locataire s'est opposée à la radiation de la bailleresse et a requis la reprise de cause. La procédure est toujours pendante devant le Tribunal des baux. d) A la suite de la réalisation de l'immeuble, E. \_\_\_\_\_ Sàrl, par lettre du 4 juin 2009, a requis de l'Office des poursuites d'Yverdon que soient inscrits, au titre de frais de gérance (art. 20 ORFI), les prétentions en dommages-intérêts contre le bailleur découlant de sa demande précitée du 3 juin 2008, savoir : - 221'924 fr. à titre de perte d'exploitation pour la période du 28 janvier au 30 avril 2008 (nonante-quatre jours à 2'361 fr. par jour); - 414'488 fr. à titre de perte d'exploitation (réduite) du 1<sup>er</sup> mai 2008 au 29 mai 2009 (trois cent nonante-quatre jours à 1'052 fr. par jour); - 12'642 fr. à titre de perte d'exploitation réduite du 30 mai au 12 juin 2009 (douze jours à 1'052 fr. par jour); - 516'840 fr. à titre de compensation de la baisse du chiffre d'affaires durant deux ans à raison de la longue interruption d'exploitation (sept cent trente jours à 708 fr. par jour); - 9'152 fr. à titre de dépens de première et de deuxième instances (jugement du Tribunal des baux du 12 novembre 2007 et arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 29 mai 2009); - 4'933 fr. à titre de dépens de première instance (jugement du Tribunal des baux du 12 novembre 2008 [recte : 29 septembre 2008]). Dans un premier temps, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : l'office) a refusé de déposer le tableau de

distribution, décision contre laquelle E. \_\_\_\_\_ Sàrl a déposé une plainte. Par prononcé rendu le 16 décembre 2010, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, a admis la plainte et astreint l'office à déposer le tableau de distribution jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2011 au plus tard. Le 28 février 2011, l'office a déposé le compte de frais et le décompte d'administration de l'immeuble ainsi que le tableau de distribution. S'agissant des frais de gérance et d'administration, il a retenu les trois postes suivants : - 2'621 fr. 95 (gérance légale); - 2'115 fr. (procès en cours au Tribunal des baux durant la procédure de réalisation); - 3'380 fr. (ensuite de l'incendie du bâtiment le 15 janvier 2008). e) Le 9 mars 2011, E. \_\_\_\_\_ Sàrl a déposé une plainte contre le tableau de distribution et le compte de frais précités, concluant, avec dépens, à ce que la plainte soit admise (I), à ce que le tableau de distribution et le compte des frais de gérance litigieux soient modifiés principalement en ce sens qu'un montant supplémentaire est inscrit au titre de frais de gérance en faveur de la locataire à concurrence de 1'179'961 fr. (II), subsidiairement en ce sens qu'un montant supplémentaire est inscrit au titre de frais de gérance en faveur de la locataire à concurrence du montant des dommages-intérêts qui seront arrêtés en sa faveur par le jugement qui sera rendu par le Tribunal des baux dans le procès ouvert par la demande déposée le 3 juin 2008, qu'il soit en outre sursis au dépôt du tableau de distribution et à l'établissement du compte des frais de gérance jusqu'à droit connu sur ce procès (III) et, plus subsidiairement, à ce que le tableau de distribution et le compte de frais litigieux soient annulés (IV). Le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, a prononcé l'effet suspensif et convoqué les parties à son audience du 5 juillet 2011, par avis du 15 mars 2011. Le 24 mars 2011, la Banque L. \_\_\_\_\_ a requis le retrait de l'effet suspensif et la fixation de l'audience à une date antérieure. Par avis du 25 mars 2011, les parties ont été citées à comparaître à l'audience du 18 mai 2011. L'office intimé a produit ses déterminations le 14 avril 2011, concluant au "rejet pur et simple" de la plainte "pour irrecevabilité tant en ce qui concerne le fond que sur la forme". La Banque L. \_\_\_\_\_ s'est déterminée sur la plainte le 2 mai 2011, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet. Par lettre du 17 mai 2011, K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation a déclaré adhérer entièrement aux conclusions prises par l'office dans son écriture. Le même jour, la plaignante a déposé des "observations complémentaires". 2. Par prononcé rendu à la suite de l'audience du 18 mai 2011 et adressé pour notification aux parties le 27 juillet 2011, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte et dit que ce prononcé était rendu sans frais ni dépens. En bref, elle a considéré que la plaignante avait la qualité pour agir, invoquant à juste titre être touchée dans ses intérêts par le refus de l'office d'inclure ses prétentions dans les compte et tableau litigieux, mais que ses prétentions ne constituaient pas des frais de gérance légale, dès lors qu'elles n'avaient pas trait à la gestion de l'immeuble mais à une éventuelle responsabilité du gérant légal. 3. La plaignante a recouru par acte du 8 août 2011, concluant, avec dépens, à l'admission du recours (I), à la réforme du prononcé en ce sens que le tableau de distribution et le compte des frais de gérance litigieux sont modifiés et un montant supplémentaire est inscrit au titre de frais de gérance en faveur de la locataire, principalement, à concurrence de 1'179'961 fr. (II), subsidiairement, à concurrence du montant des dommages-intérêts qui seront arrêtés en sa faveur par le jugement qui sera rendu par le Tribunal des baux dans le procès ouvert par la demande déposée le 3 juin 2008 et il est en outre sursis au dépôt du tableau de distribution et à l'établissement du compte des frais de gérance jusqu'à droit connu sur ce procès (III). Par décision du 17 août 2011, le président de la cour de céans, autorité cantonale supérieure de surveillance, a admis la requête d'effet suspensif déposée

avec le recours. La Banque L. \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 15 septembre 2011, concluant, avec suite de frais, au rejet du recours. K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, dans une écriture déposée le 16 septembre 2011, a conclu pour sa part au rejet de la plainte. Par lettre du 16 septembre 2011, l'office intimé a déclaré s'en tenir aux déterminations émises en première instance, soulignant que la locataire avait produit ses prétentions contre la bailleuse dans le délai imparti par l'office conformément à l'art. 138 LP, que ces prétentions avaient été portées dans les conditions de vente de l'immeuble déposées le 24 avril et entrées en force le 5 mai 2009 et que ces "créances avec procédures" avaient été déléguées à l'adjudicataire de l'immeuble, à l'entière décharge de l'office. En droit : I. Déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05]) et dans les formes requises (art. 28 al. 2 et 3 LVLP), le recours est recevable. Les déterminations de l'office intimé et des intervenantes Banque L. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP). II. a) La poursuite en réalisation de gage immobilier se continue non pas par le dépôt d'une réquisition de continuer la poursuite, mais par une réquisition de vente. Il n'y a pas de saisie, l'objet dont le produit de la réalisation servira à désintéresser le créancier étant déjà déterminé (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4 e éd., n. 525, p. 108). Selon l'art. 102 al. 3 LP, qui s'applique à la poursuite en réalisation de gage immobilier en vertu du renvoi de l'art. 155 al. 1 LP, l'office pourvoit à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble. Précisant cette disposition, l'art. 101 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42) prévoit que, dès la date de la réquisition de vente, l'office pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 155 al. 1 et 102 al. 3 LP; art. 16 et ss et 23 c ORFI), à moins que le créancier poursuivant ne déclare expressément y renoncer. La durée et l'exercice en général de la gérance légale sont traités par l'art. 16 ORFI, les art. 17 et 18 ORFI réglant son étendue, en distinguant les mesures ordinaires de celles qui sont exceptionnelles. S'agissant des frais de gérance, l'art. 20 al. 1 ORFI prévoit que l'office tient un compte séparé des frais de la gérance, lequel doit être déposé en même temps que le tableau de distribution et peut faire l'objet de plainte aux autorités cantonales de surveillance; celles-ci statuent en dernier ressort, pour autant qu'il ne s'agisse pas de l'application de l'ordonnance sur les frais. Pour ce qui est des recettes et dépenses résultant de la gérance, elles doivent être au fur et à mesure inscrites par l'office dans un compte détaillé, qui peut être consulté en tout temps par le débiteur et par les créanciers poursuivants et qui doit être déposé en même temps que le tableau de distribution, les contestations éventuelles étant soumises à l'autorité de surveillance (art. 21 al. 1 et 2 ORFI). De manière générale, l'art. 157 al. 1 LP prévoit que le produit de la réalisation du gage sert en premier lieu à couvrir les frais d'administration – c'est-à-dire de gérance –, de réalisation et de distribution. b) En l'espèce, la recourante reproche notamment à l'office des poursuites de ne pas avoir procédé aux travaux de réfection ordonnés par le Tribunal des baux. Elle considère que ces travaux constituaient des mesures nécessaires au maintien de l'immeuble en bon état de rendement (art. 17 et 18 ORFI) et fait valoir que des mesures (ou l'absence de mesures) prises en relation avec le droit du bail et dont l'origine se situe dans la période de gérance légale ordinaire, soit après la réquisition de vente, sont assimilables à des actes de gérance légale en application des art. 17 et 18 ORFI. Selon elle, "lorsqu'une mesure prise par le gérant légal donne lieu à un contentieux avec un tiers, l'acte de gérance correspondant embrasse également la procédure qui s'ensuit (cf. ATF 37 I 99; Défago Gaudin, L'immeuble dans la LP : indisponibilité et

gérance légale, thèse, Genève 2006, p. 149). Le jugement se prononce alors sur l'éventuelle nécessité de modifier la mesure initiale ainsi que, cas échéant, sa nouvelle forme. En cas d'imputation des frais et dépens, ceux-ci constituent des accessoires qui sont indissociables de la mesure modifiée". Se fondant sur l'avis de l'auteur précité selon qui, lorsque les mesures ordonnées sont nécessaires, les frais qui s'y rapportent sont des frais de gérance légale, payés par le produit de celle-ci, voire par le produit de la réalisation de l'immeuble (Défago Gaudin, op. cit., p. 147, n. 549), la recourante soutient qu'a fortiori lorsque les mesures nécessaires découlent du droit matériel et sont ordonnées par des décisions judiciaires, une mesure non prise, à tort, selon elle, par le gérant légal, et qui crée un dommage à un tiers est à "remplacer", à la fois par l'exécution de la mesure en question et par la réparation du dommage dû au retard dans l'exécution. Traitant de la question des paiements à effectuer par le gérant légal, l'auteur précité (Défago Gaudin, op. cit., pp. 142-143, nn. 533 à 535) expose que le fait qu'un immeuble existe et soit utilisé par le débiteur ou loué à des tiers entraîne un certain nombre de frais. Les art. 17 et 94 ORFI précisent quels frais sont pris en charge par l'office au titre de la gérance légale. Cette définition des frais que l'office peut payer détermine par la même occasion ceux qui ne peuvent pas l'être; les créances se rapportant à ces derniers frais sont alors colloquées selon les règles ordinaires. Ce paiement par préférence de certains frais est constitutif, dans la loi, d'une atteinte au principe de l'égalité entre créanciers, puisque certaines dettes venant à naître sont payées intégralement sans être colloquées. Le législateur délégué justifie cette atteinte par le but poursuivi par ces paiements, qui est de maintenir l'immeuble en bon état de rendement, respectivement d'assurer l'encaissement des loyers. Les art. 17 et 94 ORFI distinguent le paiement des redevances courantes, les frais de réparation et les contributions à l'entretien du débiteur. Les art. 17 et 95 al. 1 ORFI précisent que les intérêts hypothécaires ne peuvent pas être payés. Les développements de cet auteur sur les frais se rapportant à des mesures effectuées par l'office (Défago Gaudin, op. cit., p. 147, n. 549) et la tenue de procès (ibid., pp. 149 ss) n'ont pas la portée que la recourante leur prête : les prétentions litigieuses qu'elle fait valoir ne peuvent pas être assimilées, contrairement à ce qu'elle soutient, à des frais de gérance, au sens de l'art. 20 ORFI, ou à des dépenses découlant de la gérance, au sens de l'art. 21 ORFI, qui devraient être portées dans un compte détaillé à déposer en même temps que le tableau de distribution. En d'autres termes, ces prétentions, en dommages-intérêts, ne peuvent pas bénéficier du privilège accordé aux frais de gérance qui sont payés sans avoir à être colloqués, en dérogation au principe de l'égalité des créanciers. En particulier, le créancier gagiste n'a pas à les supporter, par l'imputation de leur montant sur le produit de réalisation de l'immeuble. Ces prétentions relèvent de l'action en responsabilité de l'art. 5 LP. A cet égard, l'auteur précité rappelle que les actes du gérant légal – par quoi il faut comprendre son comportement, soit aussi son inaction éventuelle – sont susceptibles d'engager la responsabilité du canton (Défago Gaudin, op. cit., p. 175, n. 655). Un autre auteur (Jeandin, Les actions en responsabilité dans la LP, in JT 2010 II 90ss, p. 100 et les références jurisprudentielles à la note infrapaginale 53) donne précisément comme exemple de comportement illicite au sens de l'art. 5 LP l'absence d'une gérance légale appropriée. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé, dans un arrêt paru aux ATF 129 III 400, qu'aux termes des art. 17 et 18 ORFI, la gérance légale comprenait notamment la commande et le paiement de petites réparations, les ensemencements et plantations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, la récolte et la vente des fruits, la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites, l'exercice du droit de rétention du bailleur, le paiement des redevances courantes, la

conduite de procès ou la prise de mesures exceptionnelles dans l'intérêt d'une bonne gestion, que tous ces actes d'administration pouvaient donner lieu à une plainte aux autorités de surveillance (Jäger, Commentaire de la LP, n. 7 ad art. 102 LP) et que la responsabilité en découlant était régie non par le droit privé, mais par le droit de la poursuite (art. 5 LP; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 21 ad art. 5 LP).

c) La recourante reproche à l'autorité inférieure de ne pas avoir clairement précisé si, selon elle, les frais de travaux de réfection de la chose louée ne pourraient pas, en tant que tels, être considérés comme des impenses nécessaires imposées par les art. 17 et 18 ORFI, et donc payables par le produit de la gérance légale, voire par le produit de la réalisation de l'immeuble, ou si c'est uniquement le fait qu'en l'espèce, en raison de l'inexécution de l'obligation de réfection des locaux loués, cette obligation non exécutée a été transformée en prétention en dommages-intérêts, qui empêcherait de considérer les dommages-intérêts comme des frais de gestion et d'administration, la locataire devant alors s'en prendre à l'office sur la base de l'art. 5 LP. La première hypothèse envisagée par la recourante n'est pas réalisée, puisque ce n'est précisément pas des frais d'exécution de travaux de réfection qu'elle entend faire inscrire dans le compte des frais de gérance, mais une prétention en paiement de dommages-intérêts. Quant à la seconde hypothèse, celle d'une "transformation" de l'obligation non exécutée en prétention en dommages-intérêt et d'un renvoi à agir en responsabilité contre l'Etat, la recourante perd de vue que le prix des travaux qui auraient, selon elle, dus être exécutés n'équivaut pas au montant du dommage qu'elle prétend avoir subi du fait de leur inexécution. Il n'y a donc pas, en raison de la prétendue inexécution des travaux, de "transformation" d'une créance en une autre – ou de "remplacement" d'une créance par une autre – soit d'une créance en paiement du prix de l'ouvrage, dont la recourante ne serait d'ailleurs pas titulaire, et qui devrait être inscrite au compte des frais de gérance ou au compte final du produit de la gérance, en une créance en dommages-intérêts dont elle serait titulaire et qui devrait être traitée de la même manière dans la réalisation, savoir être inscrite au compte des frais puis payée, en priorité, sur le produit de la vente aux enchères. L'arrêt cité par la recourante (ATF 37 I 194) ne conduit pas non plus à une telle conclusion. A cela s'ajoute, dans l'une et l'autre hypothèse, que les prétentions de la recourante ne se rapportent pas à des sommes versées effectivement.

d) Quant à l'argument selon lequel la possibilité d'agir en responsabilité contre l'Etat serait "impraticable", en raison notamment de l'exigence légale de la démonstration d'une illicéité qualifiée, on ne saurait en tirer la conséquence que la recourante est fondée à obtenir ce à quoi elle prétend par la voie de la plainte contre le tableau de distribution et le compte de frais. Enfin, la question soulevée par les intimés de savoir si l'office devait ou non faire exécuter les travaux en question n'a pas à être examinée dans le cadre de la présente procédure de plainte.

III. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 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 rejeté. II. Le prononcé est confirmé. III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire. Le président : La greffière : Du 22 décembre 2011 L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour. Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Yves Nicole, avocat (pour E. \_\_\_\_\_ Sàrl), ■ Me Christian Fischer, avocat (pour Banque L. \_\_\_\_\_), - Me Laurent Gilliard, avocat (pour K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation), - Société H. \_\_\_\_\_, ■ M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois. 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 : ■ M. le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.