

VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 37 vom 20. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2024___37

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 37 du 20 décembre 2024

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2024 / 37 del 20 dicembre 2024

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU, MOTIVATION DE LA DÉCISION, MOTIVATION DE LA DEMANDE, ADJUDICATION{VENTE AUX ENCHÈRES}, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES | 230 CO, 29 al. 2 Cst., 18 LP, 20a al. 2 ch. 4 LP

Erwägungen

E. 29

al. 2 Cst. par l'autorité précédente, qui n'aurait pas indiqué les motifs pour lesquels elle a considéré que les faits relatés dans les lettres de Me Dupuis étaient avérés, ni les motifs juridiques qui l'ont conduite à admettre que l'Office avait l'obligation de communiquer les informations qu'il avait reçues. Lui-même aurait donc été privé de la possibilité de connaître le raisonnement ayant conduit à la décision et empêché « ainsi de savoir pleinement comment recourir contre la décision ». b) L'autorité viole le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver ses décisions afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 150 II 48 consid. 2.2 ; 142 II 154 consid. 4.1 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; 137 II 266 consid. 3.2). Pour qu'une motivation réponde à l'exigence posée par l'art. 20a al. 2 ch. 4 LP, il faut - et il suffit - que les intéressés puissent discerner la portée de la décision et les motifs qui ont guidé l'autorité, et qu'ils soient ainsi en mesure de recourir en pleine connaissance de cause (TF 7B.172/2006 du 18 janvier 2007 consid. 4 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 95 et 106 s. ad art. 20a LP ; Cometta/Möckli, in Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3 e éd. 2021 [ci-après : BK SchKG I, 3 e éd.], n. 16 ad art. 20a LP). c) En l'espèce, l'autorité précédente a indiqué pour quels motifs elle considérait que la plainte contre l'adjudication devait être rejetée, reprenant notamment le raisonnement de l'Office au sujet des lettres qui ont été portées à la connaissance des enchérisseurs lors de la séance du 27 février 2024, fondé sur le devoir d'information qui incombait à l'Office et sur l'art. 230 CO et la jurisprudence y relative. Elle a également considéré qu'aucune norme légale ni aucune jurisprudence n'obligeait l'Office à vérifier la véracité des informations données lors de la visite ou lors de la vente. Ce faisant, elle a clairement répondu aux exigences de motivation déduites de l'art. 29 al. 2 Cst. Elle n'a par ailleurs à aucun moment retenu que les faits allégués par Me Dupuis dans ses lettres étaient avérés, de sorte qu'elle n'avait pas à motiver sa décision sur ce point. Quant aux exigences de motivation déduites de l'art. 20a al. 2 ch. 4 LP, le recourant ne les

invoque pas et, par conséquent, n'essaie pas d'établir qu'elles auraient une portée plus large. En tout état de cause, le recourant pouvait exercer son droit de recourir en pleine connaissance de cause, et il l'a du reste exercé. Au surplus, comme mentionné par la jurisprudence précitée (cf. supra consid. III b)), l'autorité n'avait pas l'obligation de discuter tous les moyens invoqués par le recourant, et elle a de toute manière examiné et statué sur les arguments que le recourant invoque dans son acte de recours à l'appui du grief de violation de son droit d'être entendu. Ce grief, manifestement mal fondé, doit être rejeté.

IV. a) Reprenant les principes juridiques exposés par l'autorité précédente sur les irrégularités commises dans la procédure préparatoire ou lors de l'adjudication ainsi que sur le devoir d'information de l'Office, et notamment l'arrêt zougois cité par celui-ci, le recourant reproche à cette autorité de n'avoir pas « fait référence à la suite de cet arrêt, lequel précise que si des faits essentiels ne sont pas communiqués par l'office des poursuites en violation de son devoir de communication desdits faits et que l'adjudicataire fait valoir une erreur essentielle, cela doit entraîner l'annulation de l'adjudication ». Le recourant fait valoir que « la prise en considération de l'arrêt susmentionné dans son intégralité permet de retenir qu'une information [réd. ne] doit être communiquée aux personnes présentes lors de la vente aux enchères que dans le cas où elle revêt la qualité de fait essentiel dont l'ignorance peut justifier une annulation de la vente pour erreur essentielle ». Il en déduit que l'office des poursuites a l'obligation également de vérifier la véracité dudit fait, faute de quoi il prend le risque de communiquer un fait essentiel erroné pouvant également justifier l'annulation de la vente pour vice du consentement ; en l'espèce, il en tire la conséquence que l'autorité inférieure ne pouvait pas refuser d'examiner « le caractère essentiel et la véridicité des fait allégués par Me B.K. _____ », de sorte qu'« en agissant de la sorte, l'autorité intimée a considéré (...) que les faits étaient véridiques » ; en revanche, elle n'aurait pas examiné s'ils étaient essentiels au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO. Le recourant soutient que les faits en cause n'étaient pas essentiels et, en plus, qu'ils étaient mentionnés dans l'expertise relative à l'évaluation de l'immeuble RF 2[...]1 : l'expertise mentionnait que le renouvellement de la concession d'usage du port pouvait augmenter la valeur du bien de 300'000 fr., et à la date de la vente aux enchères, la mise à l'enquête des travaux nécessaires pour obtenir le renouvellement de la concession était terminée et n'avait fait l'objet d'aucune opposition ; il ne s'agissait donc pas d'un fait essentiel, vu le faible impact sur la valeur du bien (300'000 fr. sur 5'200'000 fr.), et « la situation était sans incertitude le jour de la vente », de sorte que ce fait n'avait pas à être communiqué ; s'agissant de l'état prétendument insalubre et inhabitable du logement créé au rez inférieur et des dépendances, « les réponses figurent dans l'expertise qui mentionne l'existence du permis de construire et la prise en considération des dépendances pour l'évaluation du bien » ; les personnes intéressées pouvaient donc être au courant des travaux en cours et n'auraient pas pu se prévaloir d'une erreur essentielle ; quant au courrier de la Municipalité de [...] du 16 février 2024, « il est apparu que celui-ci ne constituait en rien une décision » dans la mesure où il ne donnait aucun ordre au recourant, ni au futur propriétaire, et qu'il était incomplet dans la mesure où il n'indiquait pas précisément quels travaux seraient susceptibles d'être demandés et leurs coûts éventuels : il ne s'agissait donc pas d'un fait essentiel, et il devait d'autant moins être communiqué que l'information était incomplète. Le recourant conclut de tout ce qui précède que l'Office n'avait pas l'obligation de communiquer les faits contenus dans les courriers « de Me B.K. _____ » et de la municipalité, et que ces courriers ont « uniquement servi à désintéresser les personnes présentes » afin que « N. _____ SA puisse acquérir le bien RF 2[...]1 en l'absence d'une

trop grande concurrence, lui permettant ainsi d'éviter que les offres se multiplient et entraîne (sic) l'augmentation du prix d'adjudication » b) aa) Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par loi, il faut entendre non seulement la LP, mais toutes les ordonnances d'exécution rendues par le Conseil fédéral ou le Tribunal fédéral, et notamment l'ORFI (Gilliéron, op. cit. , n. 88 ad art. 17 LP et les réf. cit.). bb) La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP). Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Cette compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire telle que définie par les art. 25 ss ORFI (TF 5A_643/2023 du 14 mars 2024 consid. 5.4 ; 5A_445/2023 du 2 octobre 2023 consid. 4.1.1 ; 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1 et 3.3.1 ; voir aussi TF 5A_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références ; Bettschart, in Dallève/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 ad art. 132a LP). Il en résulte que peuvent être invoqués à l'appui d'une telle plainte comme violation de la loi, au sens de l'art. 17 al. 1 LP, les vices du consentement au sens des art. 23 ss CO (ATF 129 III 363 consid. 5 ; TF 5A_674/2021 du 4 octobre 2021 consid. 3.1 ; 5A_43/2017 du 12 avril 2017 consid. 2.1 ; 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2.3 ; 5A_226/2029 du 27 mai 2009 consid. 3) et, parmi ceux-ci, l'erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (ATF 129 III 363 consid. 5 : erreur sur la surface constructible ; ATF 95 III 21 consid. 4 : possibilité de construire sur l'immeuble ; cf. aussi ATF 98 III 53 consid. 3 ; cf. BISchK 1960 p. 50 : capacité d'utiliser des appareils de radio ou de télévision). L'enchérisseur ou l'adjudicataire peut donc faire valoir que le bien vendu aux enchères n'a pas été décrit de manière exacte ou que le directeur des enchères n'a pas suffisamment rempli son devoir d'information (Roth, in BK SchKG I, 3 e éd., n. 21 ad art. 132a LP et les références citées). Selon un arrêt récent du Tribunal cantonal du canton de Zoug (arrêt TC Zoug du 27 septembre 2023, in BISchK 2024, p. 44), si l'office a connaissance de faits susceptibles d'être essentiels pour la prise de décision d'un participant aux enchères de procéder à l'acquisition du bien mis aux enchères, ces faits doivent être communiqués au public ; si l'office ne respecte pas son obligation et que l'adjudicataire fait valoir une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'adjudication doit être annulée. La violation de la loi peut aussi résider dans les motifs prévus par l'art. 230 al. 1 CO, aux termes duquel les enchères dont le résultat a été altéré par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs peuvent être attaquées, dans les dix jours, par tout intéressé ; dans les enchères forcées, l'action est portée devant l'autorité de surveillance en matière de poursuite et de faillite (art. 230 al. 2 LP). Constituent de telles manœuvres, par exemple, une convention dont le but est d'influer défavorablement sur le résultat des enchères et d'attribuer à l'un des contractants ou à un tiers la différence entre le prix d'adjudication et la véritable valeur du droit patrimonial mis aux enchères, des arrangements en vue d'écarter des amateurs, un pactum de non licitando aux termes duquel les enchérisseurs se sont engagés, moyennant indemnité, à ne pas enchérir au-dessus d'une somme déterminée, un arrangement entre amateurs supprimant leur intérêt à acquérir le droit patrimonial mis aux enchères et, par conséquent, à participer aux enchères (TF 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1 ; Gilliéron, op. cit. , n. 16 ad art. 126 LP et les références et n. 28 ad art. 132a LP ; Bettschart, op. et loc. cit. ; Roth, op. cit. , n. 17 et 18 ad art. 132a LP ; cf. aussi TF

5A_229/2017 précité loc. cit.). cc) Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué. Selon la jurisprudence, si le plaignant entend se prévaloir d'irrégularités dont il avait connaissance avant les enchères et qui n'ont pas été commises lors des opérations d'enchères proprement dites, mais lors de la procédure préparatoire, il ne peut pas attendre la fin des enchères sans réagir mais il lui incombe de s'en prévaloir au plus tard juste au début de la séance d'enchères ; à défaut, il ne pourra plus s'en prévaloir par la voie de la plainte contre l'adjudication (ATF 128 III 339 consid. 5a et 5b ; TF 5A_643/2023 du 14 mars 2024 consid. 5.4 ; 5A_324/2022 du 17 octobre 2022 consid. 3 ; 5A_102/2010 du 7 mai 2010 consid. 3.1 qui relève que cette règle est déduite du principe de la bonne foi ; 7B.141/2004 du 24 novembre 2004 consid. 4). Si le plaignant se plaint d'une irrégularité commise lors des opérations d'adjudication et qu'il a assisté à celles-ci, le délai de dix jours court dès le jour de la réalisation car c'est en principe à cette date qu'il pouvait connaître le motif de contestation (art. 132a al. 2 LP ; Roth, op. cit. , n. 9 ad art. 132a SchKG et les références citées). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP). dd) L'effet de l'admission d'une plainte et de l'annulation d'une réalisation forcée aux enchères publiques ne peut être qu'une nouvelle réalisation, et non la substitution d'un acquéreur à un autre (ATF 119 III 74 consid. 1a ; Roth, op. cit. , n. 37 ad art. 132a LP ; Gilliéron, op. cit. , n. 28 ad art. 143a LP). c) aa) En l'espèce, lors de la séance d'enchères, l'Office a lu un résumé de trois lettres qu'il avait reçues de la part de tiers en lien avec l'immeuble RF 2[...]1, ainsi que le courriel qu'il venait de recevoir de la part du recourant, dans lequel ce dernier se déterminait sur les problématiques soulevées dans ces trois lettres ; le résumé des trois lettres et le courriel précités figurent au procès-verbal de la séance d'enchères. Dans sa plainte, le recourant n'a pas contesté la teneur du procès-verbal, ni par conséquent la manière dont les lettres en cause y sont résumées. Il a uniquement fait valoir qu'avant de procéder à cette lecture, l'Office aurait dû vérifier la véracité du contenu de ces lettres, notamment le résultat de la mise à l'enquête publique concernant les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage du port. Quant à l'Office, se référant à l'art. 230 CO, à la jurisprudence et à la doctrine y relatives, ainsi qu'à une jurisprudence cantonale (arrêt TC Zoug du 27 septembre 2023, in BLSchK 2024, p. 44), il a soutenu qu'il avait l'obligation d'informer les éventuels acquéreurs des éléments contenus dans les lettres litigieuses car, dans le cas contraire, l'adjudication aurait pu être annulée ; au surplus, la Municipalité de [...] lui avait expressément demandé de communiquer ces informations aux enchérisseurs ; enfin, les déterminations du plaignant avaient été dûment portées à la connaissance de l'assemblée ; l'Office en a déduit qu'il avait agi conformément au droit et que s'il ne l'avait pas fait, il aurait violé son devoir d'information. L'autorité précédente a fait siennes les considérations de l'Office et a relevé qu'il ne ressortait ni de la loi ni de la jurisprudence que l'Office avait une obligation positive de vérification de l'information donnée lors de la visite ou lors de la vente aux enchères, et qu'en lisant les lettres et en permettant une prise de parole du plaignant, de même qu'un dialogue entre le plaignant et tout intéressé, l'Office n'avait pas procédé à des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs au sens de l'art. 230 CO mais qu'au contraire, en agissant de la sorte, il avait correctement rempli son devoir d'information à l'égard des intéressés et que c'est un refus de lire les lettres qui aurait constitué une violation des devoirs lui incombant. Enfin, par surabondance, l'autorité précédente a souligné que la problématique ressortant des lettres de Me Dupuis et de la Municipalité de [...], à savoir les travaux nécessaires au renouvellement de la concession d'usage du port, aurait dû être soulevée par le plaignant à l'expert lors de l'évaluation de la

valeur de l'immeuble RF 2[...]1, ce qu'il n'avait pas fait. bb) C'est en vain que le recourant continue à soutenir que l'Office aurait dû vérifier la véracité des informations contenues dans les courriers en cause. Ce faisant, il inverse la problématique : dès lors qu'il se réfère à l'art. 230 CO et à la jurisprudence y relative, et qu'il invoque donc que le résultat des enchères aurait été altéré par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs, c'est à lui qu'il incombe, si ce n'est d'établir, du moins de rendre vraisemblable que les conditions posées par cette disposition sont remplies. Or, en l'espèce, le recourant ne procède pas au début d'une démonstration à cet égard, en particulier en lien avec le résultat des enchères ; il n'essaie pas non plus de démontrer que les résumés qui ont été lus aux personnes présentes par l'Office contenaient des faits erronés qui auraient pu s'apparenter à des manœuvres illicites. A cet égard, il faut relever que, en substance, il était porté à la connaissance des enchérisseurs potentiels le fait que l'immeuble RF 2[...]1 faisait l'objet de plusieurs procédures administratives en lien avec des travaux réalisés prétendument de manière illicite par le recourant, l'une en lien avec le renouvellement de la concession d'usage du port et l'autre en lien avec des transformations intérieures à l'immeuble ECA 103a, ainsi que sur le bâtiment 103b, la Municipalité de [...] souhaitant informer les enchérisseurs que des travaux non autorisés semblaient avoir été réalisés à l'intérieur du bâtiment ECA 103a par son propriétaire, qu'un délai avait été imparti par courrier du 16 février 2024 à ce dernier pour régulariser la situation par le dépôt d'une demande de permis de construire complémentaire et que les personnes intéressées étaient donc avisées que l'acquéreur s'exposait à une décision administrative en relation avec lesdits travaux. Dans la mesure où le recourant ne conteste pas la réalité de ces procédures administratives, qui ressortent du dossier et des pièces qu'il produit lui-même à l'appui de son recours, il ne saurait y avoir une quelconque manœuvre frauduleuse, au sens où l'entend l'art. 230 al. 1 CO. Au demeurant, il ressort de la réponse que la Municipalité de [...] a déposée le 24 mai 2024 auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP), dans le cadre du recours que le recourant a déposé contre la décision de ladite municipalité du 16 février 2024 (produite avec le recours sous pièce no 6), et des arrêts rendus par la CDAP cités dans cette écriture (faits notoires pour le recourant : AC2019.0258 et AC2019.0261 qui ont donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_200/2020 du 2 juillet 2020 ; AC2020.0250) qu'un permis de construire a été délivré au recourant le 25 février 2016 pour des travaux de transformations intérieures dans le bâtiment ECA 103a sur la parcelle RF 2[...]1, que ces travaux n'étaient toujours pas réalisés en 2024 et que la municipalité a soutenu que ceux qui l'avaient été s'écartaient complètement des plans d'enquête (la municipalité reproche au recourant d'avoir créé au sous-sol, au lieu de deux pièces, un appartement entier avec cuisine, deux salons et une chambre), d'une part, et qu'en raison d'informations données à l'autorité par la propriétaire de la parcelle voisine RF 2[...]0, le recourant avait dû déposer des demandes de permis de construire portant sur la régularisation des travaux de démolition/reconstruction qu'il avait entrepris sur les dépendances ECA 103b et 103c (dont un poulailler), d'autre part. Dans ces conditions, la réalité de l'existence de procédures administratives en lien avec l'immeuble RF 2[...]1 est établie. Quant à la procédure d'enquête publique relative à la démolition d'une dalle sur le lac et d'une partie du bâtiment (cabine de bain) sur le domaine public cantonal « Le Léman », en lien avec la procédure de renouvellement de la concession du port, le recourant ne la conteste pas. Contrairement à ce que soutient le recourant, du reste seulement au stade du recours, il n'incombait pas non plus à l'Office, ni à l'autorité inférieure de surveillance, d'établir que les faits portés à la connaissance des personnes présentes lors de la séance

d'enchères étaient des faits essentiels, au sens où l'entend l'art. 24 al. 1 CO qui traite de l'erreur essentielle. En effet, le devoir d'information incombant à l'office des poursuites porte sur des faits susceptibles d'être essentiels pour la prise de décision d'un participant aux enchères. Du reste, le recourant n'est pas un adjudicataire invoquant que l'adjudication devrait être annulée en raison du fait que lorsqu'il a pris la décision d'enchérir et d'acquérir le bien aux enchères, il aurait été sous l'empire d'une erreur essentielle. Il n'intervient qu'en qualité de débiteur propriétaire. Il suffit de constater que l'existence de plusieurs procédures administratives en lien avec l'immeuble RF 2[...]1 ne ressortait pas du dossier d'enchères et en particulier des expertises, et que l'une d'elle portait même sur des transformations réalisées au sous-sol de l'immeuble ECA 103a jugées illicites par l'autorité et susceptibles selon celle-ci d'aboutir à une décision de remise en l'état antérieur (soit notamment par le démontage de la cuisine située au rez inférieur), voire de révocation du permis de construire délivré. Il est manifeste que ces éléments devaient être portés à la connaissance des personnes présentes, car ils pouvaient entrer en ligne de compte dans les paramètres fondant leur décision d'acquérir. Enfin, comme relevé dans la décision attaquée, dans la détermination qui est parvenue à l'Office le jour-même de la vente aux enchères et qui a été lue à cette occasion, le recourant a pu exprimer son point de vue au sujet des procédures administratives en cours, ou passées, en lien avec l'immeuble RF 2[...]1, notamment au sujet des travaux que la Municipalité de [...] prétendait qu'il avait réalisés en marge du permis de construire. Ce faisant, il convient de relever qu'il n'a pas contesté avoir réalisé une cuisine au sous-sol, qualifiant celle-ci de « kitchenette ». Dans ces conditions, il n'est pas possible de conclure à une quelconque manœuvre de la part de l'autorité communale ou du tiers intéressé, ayant tous deux adressé des courriers à l'Office mentionnant les procédures administratives susmentionnées. S'il est vrai que A.K. _____, sous la plume de son conseil, était l'auteur de deux lettres à l'attention de l'Office, des 22 et 23 janvier 2024, il ne ressort pas du dossier qu'elle ait expressément demandé qu'elles soient lues ou résumées lors de la séance de vente aux enchères, contrairement à la Municipalité de [...] qui a requis expressément de l'Office que celui-ci procède à une telle communication ; A.K. _____ a seulement invité l'Office à attirer l'attention de toutes personnes intéressées à acquérir la parcelle RF 2[...]1 sur les faits relatés dans sa lettre du 22 janvier 2024. Certes, une telle lecture est intervenue lors de la visite de l'immeuble organisée par l'Office 26 janvier 2024. Le recourant n'a toutefois pas contesté cette lecture en tant que telle dans le délai de plainte de dix jours (il a uniquement requis pour ce motif la suspension des enchères), ni n'a invoqué qu'il s'agissait d'un acte préparatoire à l'adjudication pouvant être contesté dans le cadre de l'art. 132a LP, auquel cas il aurait dû s'en prévaloir au début de la séance d'enchères (cf. supra consid. IV. b) cc)). Quoi qu'il en soit, comme déjà dit, il n'est pas contestable que l'immeuble RF 2[...]0 est contigu à l'immeuble qui devait être vendu aux enchères, que A.K. _____, précédente propriétaire de l'immeuble RF 2[...]0, était donc voisine du recourant et qu'elle avait participé en qualité de recourante ou de tiers intéressé aux procédures devant la CDAP citées dans la réponse de la Municipalité de [...] du 24 mai 2024 produite par le recourant sous pièce 6. A ce double titre, elle disposait donc d'informations dont le public ne disposait pas. Dans la mesure où, objectivement, l'Office devait porter à la connaissance des participants aux enchères l'existence des procédures administratives précitées, il ne saurait être reproché à la société N. _____ SA – dont l'un des administrateurs est le fils de feu A.K. _____ - d'avoir altéré le résultat des enchères par des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs qui auraient impliqué feu A.K. _____. Du reste, le recourant admet que le Ministère public a rendu une

ordonnance de non-entrée en matière sur la plainte pénale qu'il a déposée contre A.K._____. En outre, N._____SA est une société anonyme et elle ne se confond dès lors par avec l'un de ses administrateurs. Par ailleurs, comme relevé à juste titre par la représentante de l'Etat de Vaud, selon le procès-verbal de la vente du 27 février 2024, N._____SA n'a pas surenchéri à la dernière offre, de 3'800'000 fr., faite par M. [...], à [...]; c'est parce que ce dernier ne remplissait pas les conditions de vente et qu'elle avait enchéri en dernier que le bien lui a été adjugé, après trois criées, pour 3'700'000 francs. Il découle de ces circonstances que N._____SA n'avait pas l'intention d'acquérir l'immeuble en cause de manière absolue et à tout prix, et qu'en particulier, elle s'était fixé une limite de prix. Enfin, le prix obtenu se situe entre les estimations des deux expertises. Le grief de violation de l'art. 230 CO, mal fondé, doit être rejeté. V. a) L'art. 22 al. 1 LP prévoit la nullité des mesures contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes ne participant pas à la procédure. Il enjoint aux autorités de surveillance de constater cette nullité indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire en tout temps, même en dehors du délai de plainte (ATF 128 III 104 consid. 2). Les dispositions dont la violation est susceptible de fonder un cas de nullité 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 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). En revanche, la violation de normes qui ont été établies dans le seul intérêt des parties ne peut être invoquée (TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.1 ; 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 7.2.1). Eu égard à cette notion, toute erreur, même grave, dans la préparation de la vente aux enchères qui pourrait justifier à elle seule d'annuler l'adjudication ne rend pas celle-ci nulle pour autant (ATF 128 III 339 consid. 5a ; TF 5A_529/2019 précité loc. cit.). b) En l'espèce, on ne voit pas quelle norme aurait pu être violée, qui aurait été édictée dans l'intérêt public, et le recourant n'en invoque pas. L'adjudication n'est donc pas entachée de nullité. VI. En conclusion, le recours doit être rejeté. 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.

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