

Emolument de la gérance légale (art. 20 ORFI) – En l'espèce, l'émolument de CHF 375'635,76 pour quatre années de gestion n'est pas arbitraire (consid. 3.2.2). **Charges de la PPE** – Dans le cadre du principe de nécessité applicable à la gérance légale, le paiement des contributions aux frais et charges communs est considéré comme une mesure ordinaire au sens de l'art. 17 ORFI. En l'espèce, le montant total de CHF 2'047'536,10 retenu à ce titre n'est pas critiquable. Il a été calculé au prorata des 849,9 millièmes de la PPE tombés dans la masse en faillite et sur la base des budgets de fonctionnement des années 2019 à 2022 approuvés par l'assemblée des propriétaires d'étages (consid. 3.3.1). Pour contester ce montant, il eut incombé au créancier de détailler quelles sont les dépenses qui n'étaient pas nécessaires et que l'office aurait considéré à tort comme telles, ce qu'il n'a pas fait (consid. 3.3.2).

Gebühr der gesetzlichen Verwaltung (Art. 20 VZG) – Im vorliegenden Fall ist die Gebühr von CHF 375'635,76 für vier Jahre Verwaltung nicht willkürlich (E. 3.2.2). **Kosten der StWE** – Im Rahmen des für die gesetzliche Verwaltung geltenden Grundsatzes der Notwendigkeit gilt die Zahlung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten als ordentliche Massnahme im Sinne von Art. 17 VZG. Der hierfür einbehaltene Gesamtbetrag von CHF 2'047'536.10 ist nicht zu beanstanden. Er wurde anteilmässig auf der Grundlage der 849.9 Tausendstel der in die Konkursmasse gefallenen Anteile sowie gestützt auf die von der Stockwerkeigentümersversammlung genehmigten Betriebsbudgets 2019–2022 berechnet (E. 3.3.1). Um diesen Betrag wirksam anzufechten, hätte der Gläubiger im Einzelnen darlegen müssen, welche Ausgaben nicht notwendig waren und vom Betreibungsamt zu Unrecht als notwendig erachtet wurden ; dies hat er jedoch unterlassen (E. 3.3.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Juge président, De Rossa et Josi.

Greffière : Mme Jordan.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Daniel Kinzer, avocat,
recourante,

contre

Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois, place de la Gare 5, 1800 Vevey.

Objet

réalisation de gage, décompte final de la vente aux enchères (émolument pour la gérance légale, charges de la PPE),

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 7 novembre 2024 (FA23.034771-240335 31).

Faits :

A.

Dans le cadre d'un projet de valorisation d'un hôtel à U. entrepris entre 2009 et 2017 par la société B. SA sise à V., l'immeuble a été transformé en résidence de très haut standing avec services hôteliers et spa et constitué en propriété par étages, comptant trente appartements dans le bâtiment principal et douze autres, ainsi que deux niveaux de parking, dans le bâtiment secondaire.

B. SA n'est parvenue à vendre que cinq appartements avant sa mise en faillite prononcée le 26 novembre 2018 par le Tribunal de première instance de Genève, à la réquisition de A. SA, créancière gagiste. La masse en faillite était propriétaire de 84,99 % des parts de PPE, les appartements correspondants étant inoccupés.

B.

B.a. Le 19 décembre 2018, par voie de commission rogatoire, l'Office cantonal des faillites de Genève a requis de l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois qu'il procède à l'inventaire des biens immobiliers sis sur la commune de U., lui fournisse toutes les pièces utiles relatives au registre foncier, dont l'acte constitutif de la PPE, fasse assurer les actifs concernés et prenne toute autre mesure conservatoire qu'il jugerait utile.

B.b. Lors de l'assemblée extraordinaire " informelle " de la PPE qui s'est tenue le 10 janvier 2019, l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois a informé les autres copropriétaires de l'impossibilité pour la masse en faillite B. SA d'honorer les charges de PPE courantes.

B.c. A la suite de cette assemblée, par lettre du 14 janvier 2019, l'office précité a notamment porté à la connaissance de A. SA que des charges indispensables au bon fonctionnement de l'immeuble (fourniture d'eau, lignes téléphoniques, ascenseurs, réseau internet pour la vidéosurveillance, déblaiement de la neige, notamment) étaient impayées et que l'office avait le droit d'exiger du créancier une avance pour les frais d'administration lorsqu'il était à prévoir que les revenus de l'immeuble seraient insuffisants, ce qui était le cas en l'espèce, la gérance légale des immeubles gagés ne générant aucun revenu dès lors que les appartements étaient inoccupés et ne pouvaient être loués faute d'achèvement des travaux de finition. Il a par conséquent invité la prénommée, créancière gagiste, à verser la somme de 230'000 fr. dans les plus brefs délais afin que les charges de PPE des mois de décembre 2018 à mars 2019 soient payées. Le budget 2018 de la PPE était joint à cette lettre.

Le 28 janvier 2019, A. SA a déposé une plainte LP contre la demande d'avance de frais, qu'elle a toutefois retirée le 7 mars suivant. La cause a été rayée du rôle.

A. SA n'a pas versé l'avance de frais de 230'000 fr. qu'elle s'était engagée par écrit à verser à l'office.

B.d. Le 16 octobre 2019, l'Office cantonal des faillites de Genève a publié que la faillite avait été suspendue faute d'actifs suffisants le 7 octobre précédent et que le montant de l'avance de frais de liquidation était de 700'000 fr.

Aucun créancier n'ayant versé l'avance de frais, A. SA a demandé la réalisation de son gage en application de l'art. 230a LP.

B.e. Le 18 novembre 2019, l'Office cantonal des faillites de Genève a requis de A. SA une avance de frais de 834'427 fr. 38 (dont 825'000 fr. de frais de l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois comprenant les charges de PPE au 1^{er} janvier et au 30 octobre 2019), motif pris que celui qui requiert la faillite répond des frais. Il l'a en outre astreinte, le 19 décembre 2019, à fournir une avance de frais de 500'000 fr. pour la procédure de réalisation du gage (gestion des biens appartenant à la masse, établissement des états des charges et préparation de la vente). La banque a déposé plainte contre chacune de ces demandes.

Par prononcé du 4 février 2021, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève a annulé les décisions des 18 novembre et 19 décembre 2019 et invité l'Office cantonal des faillites de Genève à rendre de nouvelles décisions dans le sens des considérants.

B.f. Le 30 juin 2021 s'est tenue une assemblée générale des copropriétaires. Il résulte du procès-verbal de cette assemblée qu'un représentant de A. SA, M. [...], y a assisté " uniquement durant le préambule " lequel a été verbalisé ainsi qu'il suit :

" Monsieur [...] participe à un échange avant l'assemblée pour répondre aux questions des copropriétaires et également les renseigner.

Il explique que la banque ne peut pas accepter de payer des charges selon le budget établi.

[...]

Les copropriétaires reviennent au budget et ils souhaitent que la banque participe aux paiements des charges pour pouvoir assumer les réparations courantes ainsi que les factures indispensables tels que les assurances, l'eau, le chauffage et l'électricité.

M. [...] informe l'assemblée que si un budget de CHF 500'000 " provisoire " est validé par l'assemblée, il assumera le paiement des charges " sur cette base " pour 2019, 2020 et 2021.

Décision : L'administrateur va établir un budget à hauteur de CHF 500'000 pour 2019, 2020 et 2021. L'administrateur contrôlera également le montant des factures ouvertes afin d'être certain que ce dernier couvre l'ensemble des factures ouvertes pour 2019 et 2020.

[...] "

B.g. Le 26 juillet 2021, des budgets " rétroactifs " 2019 et 2020 et un budget " adapté " 2021 ont été établis par l'administrateur à hauteur de 500'000 fr. chacun. Chaque budget précisait que n'était pas prévue " la remise en route de toutes les installations techniques " et qu'étaient uniquement compris " les frais nécessaires pour maintenir le bâtiment en état ". Il résulte des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des années correspondantes que le budget 2019 initialement approuvé se montait à 670'555 fr. et ceux de 2020 et 2021 à 905'022 fr. chacun.

La liste des factures ouvertes pour les exercices 2019, 2020 et 2021 (jusqu'au 26 juillet) a également été dressée. Au total, ces factures atteignaient la somme de 830'137 fr. 21.

B.h. Les états des charges ont été déposés le 15 février 2022. A. SA a été informée, par lettre du 21 juin 2022, que les immeubles garantissant sa créance seraient vendus aux enchères le 25 novembre 2022, qu'ils étaient estimés à 95'905'005 fr. et qu'elle devait verser une avance de 215'000 fr. pour les frais relatifs à la vente aux enchères. L'intéressée s'est exécutée.

B.i. A la suite de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 juin 2022, le budget 2022 a été établi à 979'022 fr. et accepté à l'unanimité.

B.j. La vente aux enchères a eu lieu le 25 novembre 2022, présidée par le substitut du préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois. A. SA a acquis en bloc les quarante lots de PPE mis en vente, par compensation de créance.

C.

Par décision du 28 juillet 2023, l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois a établi le décompte final de la vente aux enchères, indiquant qu'un solde de 3'075'139 fr. 18 restait à payer par A. SA dans un délai au 31 août 2023. Le décompte comportait notamment les postes suivants :

- à charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente, des débours, dont des charges de PPE pour le mois de décembre 2022 de 69'339 fr. 23;

- à charge de l'adjudicataire par imputation sur le prix de vente, des " frais d'administration et de réalisation ", dont des " émoluments et dettes de la masse selon liste annexée " de 749'084 fr. 83, incluant les émoluments de l'Office pour la " gérance de l'immeuble non utilisé " de 95'907 fr. 01 en 2019, 95'907 fr. en 2020, 95'907 fr. en 2021 et 87'914 fr. 75 en 2022, soit une somme de 375'635 fr. 76, ainsi que des " dettes de la masse à payer " de 2'775'976 fr. 32, incluant 2'037'581 fr. 57 de charges de PPE pour les mois de janvier 2019 à novembre 2022.

Le 14 août 2023, la banque a formé une plainte à l'encontre de ce décompte, concluant à son annulation.

Statuant le 27 février 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a partiellement admis la plainte quant à des " factures d'électricité " qui avaient été réglées pour un montant de 59'384 fr. 70 et n'avaient pas été déduites de la facturation des charges de PPE.

Par arrêt du 7 novembre 2024, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours interjeté par A. SA et confirmé le prononcé entrepris dans le sens résultant de ses considérants, à savoir que la plainte était partiellement admise et l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois invité à déduire des charges de PPE les factures d'électricité que la plaignante avait réglé pour le montant total de 59'384 fr. 70.

D.

Par mémoire expédié le 2 décembre 2024, A. SA exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à la réforme de l'arrêt cantonal en ce sens que l'émolument relatif à la gérance légale mis à sa charge est fixé à 97'916 fr. 66 et les charges de PPE à 782'965 fr. 49. Des réponses n'ont pas été requises.

E.

Par ordonnance du 20 décembre 2024, le Président de la II^e Cour de droit civil a rejeté la requête d'effet suspensif formée par la recourante.

Considérant en droit :

1.

Interjeté dans le délai légal (art. 45 al. 1 et 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité cantonale de surveillance de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable, et ce indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références; **142 III 402** consid. 2.6). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (art. 42 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 297** consid. 1.2; **142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (cf. ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation sus-indiqué (cf. supra, consid. 2.1). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêts 4A_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 2.2; 4A_482/2023 du 31 octobre 2023 consid. 2.1). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1; arrêt 4A_645/2023 précité, ibidem); les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1).

3.

La recourante s'en prend à l'arrêt cantonal en tant qu'il fixe à 375'635 fr. 76 l'émolument relatif à la gérance légale de l'immeuble non utilisé et à 2'047'536 fr. 10 les charges de PPE (69'339 fr. 23 (charges de PPE pour décembre 2022) + [2'037'581 fr. 57 (charges de PPE de janvier 2019 à novembre 2022) - 59'384 fr. 70 (factures d'électricité payées par la plaignante)]).

3.1. Sous l'intitulé " Complément de l'état de fait selon l'art. 105 al. 2 LTF ", la recourante reproche à la Cour des poursuites et faillites d'avoir omis de constater que les décisions de l'Office cantonal des faillites de Genève des 18 et 19 décembre 2019 ont été annulées, motif pris que " les avances de frais requises comprenaient des charges PPE qui ne respectaient pas le principe de nécessité ", et que l'administrateur de la PPE a facturé 25'000 fr. d'honoraires par an de 2019 à 2022. Elle reproduit par ailleurs, sous la forme de tableaux, " les budgets sur lesquels les charges de PPE ont été calculées ". À titre de motivation, elle affirme d'une façon toute générale que ces faits étaient " déterminants pour l'analyse du respect du principe de nécessité [...] et du principe d'équivalence ". Une telle critique ne répond pas aux exigences posées en la matière (cf. supra, consid. 2.2). Partant, il n'en sera pas tenu compte.

3.2. S'agissant du montant de l'émolument relatif à la gérance légale de l'immeuble, la recourante fait grief à l'autorité cantonale d'avoir retenu que l'activité déployée par l'Office de décembre 2019 à novembre 2022 ait été " soutenue ". Elle prétend qu'un émolument de 25'000 fr. par an, correspondant à celui demandé par l'administrateur de la PPE, serait " proportionné " et, sur cette base, le fixe à 97'916 fr. 66 (25'000 fr. x 3 [années 2019, 2020 et 2021] + 25'000 fr. x 11/12 [janvier à novembre 2022]). Elle se plaint d'une constatation arbitraire des faits et de la violation du principe d'équivalence.

3.2.1. La Cour des poursuites et faillites a fondé le calcul de l'émolument annuel de l'Office sur l'art. 27 al. 2 de l'Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (OELP; RS 281.35), dès lors que l'immeuble n'était pas utilisé. Elle l'a ainsi fixé à un pour mille de la valeur d'estimation de l'immeuble - non contestée - de 95'907'000 fr., ce qui représentait 97'907 fr. pour chaque année de 2019 à 2021 et 87'914 fr. 75 pour les mois de janvier à novembre 2022.

Elle a considéré que, contrairement à ce que soutenait la recourante, le présent cas n'était de loin pas comparable à la cause jugée dans l'arrêt publié aux ATF 130 III 225. Il résultait en effet de la liste chronologique détaillée des émoluments et dettes de la masse jointe au décompte du 28 juillet 2023 que l'Office avait déployé en qualité de gérant légal une activité soutenue dès le mois de décembre

2018 et jusqu'à la vente aux enchères des lots de PPE, et même au-delà. Ce constat résultait également des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires qui s'étaient tenues en 2019 (deux), 2020, 2021 et 2022, produits au dossier. Il n'apparaissait au demeurant pas que l'Office aurait encore dû produire d'autres pièces pour démontrer qu'il aurait bien effectué les tâches détaillées dans ladite liste, sauf à considérer qu'il les aurait inventées ainsi que leurs dates d'exécution. Elle a conclu que le principe d'équivalence n'avait pas été violé et, partant, a rejeté le grief formulé par la recourante.

3.2.2. La recourante oppose à ces considérations qu'il ressort de la liste chronologique des émoluments et dettes jointe au décompte final de la vente aux enchères que les tâches effectuées par l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois dans le cadre de la gérance légale ont consisté en la conclusion d'une assurance contre l'incendie et les éléments naturels, le paiement des factures d'électricité, d'impôts et de primes d'assurances, la rédaction de quelques courriers, quelques vacations sur place, notamment pour une remise en service des compteurs électriques et une rencontre avec le " manager ", l'établissement d'un inventaire et la demande d'un extrait de registre foncier. Elle affirme en outre que de nombreuses opérations listées n'ont pas été réalisées dans le cadre de la gérance légale car il s'agissait d'activités effectuées en lien avec la vente aux enchères et la procédure devant la Chambre de surveillance des offices des poursuites et faillites de Genève à la suite de la plainte déposée contre les avances de frais requises par l'Office cantonal des faillites de Genève. Elle allègue par ailleurs qu'il ressort des procès-verbaux des assemblées générales que l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois a participé à cinq assemblées générales et à la révision des comptes de la PPE avec une autre copropriétaire pour l'année 2019. Elle estime qu'il est insoutenable de retenir que huit tâches réparties sur une période de quatre ans constituent une activité " soutenue " de gérance légale. Elle affirme qu'" au contraire, la prestation de l'Office des faillites de l'Est vaudois a été minime " pour diverses raisons, à savoir qu'il a été dans l'incapacité d'entretenir les lots de PPE faute de liquidités, que l'administration des parties communes de la PPE a été assumée par l'administrateur de cette dernière et qu'un " manager " était sur place 24 heures sur 24 pour contrôler le bâtiment et constater les éventuels dégâts.

Ce faisant, la recourante échoue à démontrer le caractère arbitraire de la constatation de la Cour des poursuites et faillites selon laquelle l'activité déployée par l'Office au titre de la gérance légale de l'immeuble a été " soutenue ". Elle se contente en effet d'opposer d'une façon toute générale, sans aucune référence précise, sa propre appréciation des opérations contenues dans la liste chronologique détaillée des émoluments et dettes ainsi que de leurs ampleurs à celle de l'autorité cantonale. Appellatoire, sa critique des faits est irrecevable (cf. supra, consid. 2.2).

Vu ce qui précède, dans la mesure où la recourante soutient que, l'activité de l'Office n'ayant pas été " soutenue ", " l'émolument de 375'635 fr. 75 [...] est manifestement disproportionné ", ne s'inscrit pas " dans un schématisme qui serait acceptable " et viole ainsi le principe d'équivalence, sa critique tombe à faux. Quant à la comparaison qu'elle fait avec les honoraires de l'administrateur de la PPE, lequel aurait facturé 25'000 fr. par an, " soit presque quatre fois moins que l'Office des faillites de l'Est vaudois " pour " un travail bien plus conséquent que celui relatif aux lots gagés " ayant " impliqu[é] la gestion des installations de la PPE en fonction (chauffage, électricité, maintenance, etc.) " et " la gestion des créances échues de la PPE et les réclamations y afférentes ", il suffit de relever qu'elle se fonde sur des faits qui ne ressortent pas de l'arrêt entrepris (cf. supra, consid. 2.2 et 3.1).

3.3. En ce qui concerne sa part aux charges de PPE, la recourante prétend en substance que seules les dépenses nécessaires à l'entretien et au maintien en bon état de la PPE - lesquelles, " à [sa] meilleure connaissance " s'élèveraient à 782'965 fr. 49 - devaient être prises en considération. L'autorité cantonale l'aurait méconnu, en violation de la jurisprudence publiée aux **ATF 106 III 118** et de l'art. 17 de l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles, du 23 avril 1920 (ORFI; RS 281.42). Elle soutient plus singulièrement qu'à teneur de l'arrêt précité (consid. 6), les frais et

charges de la PPE représentent des dettes de la masse uniquement s'ils servent à maintenir la valeur de l'immeuble dans son ensemble, analyse à laquelle ne se seraient pas livrés les juges cantonaux.

3.3.1. En droit, la Cour des poursuites et faillites a rappelé **tant la teneur de l'art. 17 ORFI que la portée du principe de nécessité, précisant au passage que, selon la doctrine (JEANDIN, La gérance légale d'immeubles, in BISchK 2015, p. 92; ZOPFI, Kurzkomentar VZG, 2ème éd. 2023, no 12 ad art. 17 ORFI et in Commentaire ORFI, 2012, no 12 ad art. 17 ORFI) et l'ATF 106 III 118**, la contribution aux charges communes et aux frais de l'administration commune d'une PPE, s'agissant des postes visés à l'art. 712h al. 2 ch. 1, 2 et 3 CC, devait être considérée comme une mesure ordinaire au sens de l'art. 17 ORFI. Elle a en outre relevé que la contribution aux frais de conciergerie, d'entretien, d'abonnements d'entretien, d'assurances, de taxes et d'impôts assis sur l'immeuble dans son ensemble, de frais administratifs ainsi que d'honoraires de l'administrateur constituaient des dettes de la masse, la part aux frais d'électricité, de gaz et d'eau ne l'étant que dans la mesure où ces dépenses se rapportaient aux parties communes du bâtiment (ATF 106 III 118 consid. 6). Sur la base de ces principes juridiques, elle a considéré que le montant arrêté à 2'106'920 fr. 80 à titre de part aux charges de la copropriété de la société faillie pour les années 2019 à 2022 ne prêtait pas le flanc à la critique. Il avait été calculé, au prorata des 849,9 millièmes des parts de propriété de la masse, sur la base des budgets de fonctionnement des années 2019 à 2022 approuvés par les assemblées des copropriétaires de la PPE, les budgets de 2019, 2020 et 2021 ayant été abaissés rétroactivement, à la demande de la recourante et avec l'accord des copropriétaires, à 500'000 fr. par an, et celui de l'année 2022 établi à 979'022 fr.

3.3.2. La recourante prétend que, ce faisant, l'autorité cantonale aurait omis " d'analyser si [ces] budgets [...] comprenaient uniquement des dépenses nécessaires à l'entretien et au maintien en bon état de la PPE ". Il résulte toutefois de l'arrêt entrepris - sans qu'aucun grief ne soit soulevé à cet égard (cf. supra, consid. 2.2.) - que, devant l'instance précédente, **la recourante s'est bornée à soutenir de manière toute générale que les charges de PPE n'étaient pas nécessaires pour maintenir la valeur de l'immeuble dans son ensemble. Que la recourante puisse désormais reprocher aux juges cantonaux de ne pas avoir examiné le caractère nécessaire des dépenses figurant aux différents budgets, alors qu'elle n'a, devant eux, pas spécifié sa critique, est pour le moins discutable. Force est de relever qu'elle ne procède pas différemment devant la Cour de céans en n'indiquant pas quelles dépenses nécessaires - et, partant, lesquelles auraient été considérées à tort comme telles par l'autorité cantonale - lui ont permis de prendre le chef de conclusions réformatoire tendant à ce que le montant des charges de PPE soit arrêté à 782'965 fr. 49.**

3.4. Invoquant finalement la violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.), la recourante fait grief à la cour cantonale de ne pas avoir traité l'argument selon lequel les montants requis à titre de charges de PPE ne correspondaient pas à des charges "effectives " au sens de l'art. 23 al. 3 OELP. Dans la mesure où elle n'indique nullement à quelle partie de son écriture cantonale elle fait allusion, se limitant à affirmer, de manière très générale, qu'elle a fait valoir cette question devant la Cour des poursuites et faillites, son grief est insuffisamment motivé et, partant, est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra, consid. 2.1 in fine). Il n'appartient pas au Tribunal fédéral de rechercher lui-même les passages topiques des actes auxquels il est renvoyé (arrêts 5A_388/2018 du 3 avril 2019 consid. 5.4.3.1.1; 5A_384/2018 du 21 septembre 2018 consid. 6 et les références).

4.

Vu ce qui précède, le recours est irrecevable. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué à la recourante, à l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 30 juillet 2025

Au nom de la I^{le} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président : Herrmann

La Greffière : Jordan