

Tribunal fédéral – 5A_31/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 9 mai 2025

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 5A_31/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 9. Mai 2025*

**Plainte contre
l'adjudication d'un
immeuble ; manœuvres
illicites ou contraires aux
mœurs**
*Beschwerde gegen die
Versteigerung einer
Liegenschaft ;
Rechtswidrige oder gegen
die guten Sitten
verstossende Handlungen*

**Art. 230 CO ;
17, 132a, 143a LP ;
25 ss ORFI
Art. 230 OR ;
17, 132a, 143a SchKG ;
25 ff. VZG**

Plainte contre l'adjudication d'un immeuble – Rappel des principes. **Manœuvres illicites ou contraires aux mœurs** – L'art. 230 CO protège les participants à une vente aux enchères contre une distorsion importante de la concurrence. Il est interdit d'influencer la concurrence de manière déloyale, c'est-à-dire par tromperie ou de toute autre manière contraire à la bonne foi (consid. 6.1). En l'espèce, le fait que l'adjudicataire émette un avis sur les conséquences de l'absence de servitude de vue pour un acquéreur potentiel de la parcelle ne procède à l'évidence pas de la manigance. Dans l'ensemble, l'office n'a fait que rendre compte, en toute transparence et précisément sans parti pris, de la position de chaque protagoniste au sujet d'un conflit de droit réel dont personne ne conteste l'existence (consid. 6.3).

NB : L'arrêt du TF 5A_40/2025 porte sur la même affaire, avec des griefs similaires et un résultat identique.

Beschwerde gegen die Versteigerung einer Liegenschaft – Wiederholung der Grundsätze. **Rechtswidrige oder gegen die guten Sitten verstossende Handlungen** – Art. 230 OR schützt die Teilnehmer einer Versteigerung vor einer erheblichen Wettbewerbsverzerrung. Es ist verboten, den Wettbewerb in unlauterer Weise, d. h. durch Täuschung oder auf andere Weise, die gegen den guten Glauben verstösst, zu beeinflussen (E. 6.1). Im vorliegenden Fall ist die Tatsache, dass der Zuschlagsempfänger eine Stellungnahme zu den Folgen des Fehlens einer Sichtschutzdienstbarkeit für einen potenziellen Käufer des Grundstücks abgibt, offensichtlich nicht als Täuschung zu werten. Insgesamt hat das Amt lediglich in aller Transparenz und unvoreingenommen die Position jedes Beteiligten zu einem dinglichen Rechtsstreit wiedergegeben, dessen Existenz niemand bestreitet (E. 6.3).

NB : Das Urteil des BGer 5A_40/2025 betrifft denselben Fall mit ähnlichen Rügen und dem gleichen Ergebnis.

Composition

MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,

Herrmann et Josi.

Greffière : Mme Ahtari.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Maxime Crisinel, avocat,
recourante,

contre

Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, chemin de Versailles 6, case postale 28, 1096
Lausanne,

1. B.,
représentée par Me Alain Dubuis, avocat,
2. C. SA,
représentée par Me F.E., avocat,

Objet
poursuite en réalisation de gage immobilier, adjudication,

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud du
20 décembre 2024 (FA24.010699-240960 37).

Faits :

A.

A.a. D. est le propriétaire de l'immeuble uuu, sis à la route U., à V..

Il est l'administrateur unique de A. SA, sise à son précédent domicile à W.. Cette société est
propriétaire de l'immeuble vvv, sis à la route X., à V..

Feu E.E. (décédée en juillet 2024) était propriétaire de l'immeuble www jouxtant les deux parcelles
précitées.

F.E., avocat, est le fils de E.E.. Il est administrateur président, avec signature collective à deux, du
conseil d'administration de C. SA, sise à Y..

A.b.

A.b.a. D. a fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° xxx intentée par son ex-
épouse B.. L'objet du gage est l'immeuble vvv à V..

Le 5 décembre 2023, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après: office) a déposé l'état
des charges et les conditions de vente de l'immeuble concerné; la vente aux enchères forcée était fixée
au mardi 27 février 2024, à 10 h 30, à V..

A.b.b. D. a fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier n° yyy intentée par l'État de
Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts de La Riviera - Pays-d'Enhaut, Lavaux-Oron et Aigle.
L'objet du gage est l'immeuble uuu à V..

Parallèlement, la banque G. AG, en qualité de créancière hypothécaire de premier rang, a également
introduit contre D. une poursuite en réalisation de gage immobilier n° zzz.

En outre, par délégation en vertu des art. 89 LP et 24 ORFI, l'office a saisi la parcelle uuu à plusieurs
reprises. Des procès-verbaux de saisie ont été établis et notifiés, la première fois le 5 juillet 2022; dès
le 20 octobre 2022, l'office a réceptionné dix réquisitions de vente par délégation.

Le 5 décembre 2023, l'office a déposé l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble concerné; la vente aux enchères forcée était fixée au mardi 27 février 2024, à 9 h, à V..

A.c. Une visite des deux parcelles s'est déroulée le 26 janvier 2024. Lors de cette visite, l'office a porté oralement à la connaissance des personnes présentes le contenu de trois lettres que Me H., conseil de E.E., lui avait adressées les 22 et 23 janvier 2024.

Une des deux lettres du 22 janvier 2024 concernait la parcelle vvv. Il en ressortait qu'ayant pris connaissance de l'avis paru le 17 janvier 2024 dans le journal concernant la vente aux enchères, le mandataire précité attirait l'attention de l'office et invitait ce dernier à attirer l'attention de toute personne intéressée à acquérir la parcelle vvv sur le fait que cet immeuble ne bénéficiait, au registre foncier, d'aucune servitude de vue grevant la parcelle www alors que la façade ouest de la maison d'habitation qui longeait la limite est de la parcelle www comprenait trois fenêtres ajourées. Il se référait au Code rural et foncier vaudois, qui autorisait sa mandante à demander la suppression de ces trois fenêtres. Il constatait également que le rapport d'expert qui était publié sur le site de l'État de Vaud omettait de mentionner l'absence de servitude alors qu'il s'agissait d'une moins-value importante.

A.d. Le 29 janvier 2024, D. a écrit à l'office pour se plaindre du déroulement de la visite et a requis " sans délai la suspension des procédés de vente ".

Par décision du 31 janvier 2024, l'office a rejeté la requête du débiteur. Toutefois, pour garantir le droit d'être entendu, il l'a invité à se déterminer sur les trois lettres en cause et l'a informé que ces déterminations seraient portées à la connaissance des intéressés avant la séance d'enchères.

Par prononcé du 17 mai 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte de D. contre cette décision. Par arrêt du 19 décembre 2024, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, autorité supérieure de surveillance, a déclaré irrecevable le recours déposé le 31 mai 2024 par le plaignant contre ce prononcé.

A.e. Les ventes aux enchères des parcelles en cause se sont tenues à la date fixée du 27 février 2024.

A.e.a. Lors de la première vente, dès 9 h, l'immeuble uuu a été adjugé à C. SA, pour le prix de 3'700'000 fr.

A.e.b. Dès 10 h 30, l'office a procédé à la vente aux enchères de la parcelle vvv. Le procès-verbal du déroulement de cette vente retient notamment ce qui suit:

"Afin que les intéressés puissent enchérir [*recte* : enchérir] en connaissance de cause, le [substitut du Préposé de l'Office] porte à la connaissance de l'assemblée le contenu d'une correspondance reçue d'un tiers par l'Office, à savoir:

Par lettre du 22 janvier 2024

Me H., au nom de E.E., propriétaire de la parcelle www de la Commune de Z., qui jouxte la parcelle vvv, a informé l'office que cette dernière parcelle ne bénéficiait d'aucune servitude de vue et que le rapport d'expert publié sur le site internet de l'Etat de Vaud, omettait de mentionner que les trois fenêtres du bâtiment situé sur la parcelle vvv ne bénéficient au registre foncier d'aucune servitude autorisant leur maintien, ce qui constituait une moins-value importante.

Par lettre recommandée du 31 janvier 2024, conformément au principe constitutionnel du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.)

L'office a expressément invité le débiteur à se déterminer au plus urgent sur ces éléments par l'intermédiaire de son conseil M. I., agent d'affaires breveté.

Lecture des déterminations du propriétaire reçues (*recte*) ce jour à 08h42, lesquelles (*recte*) font partie (*recte*) du présent procès-verbal d'enchères (annexe no 1)."

Lesdites déterminations de D. - débiteur, propriétaire de la parcelle www et représentant de la propriétaire de la parcelle vvv - annexées au procès-verbal contenaient le passage suivant relatif au "droit de vue":

"Droit de vue:

D'après la convention du 23 mai 2015 signée entre Madame E.E. et D. tous les droits de vue peuvent être inscrits au registre foncier. Il n'y a qu'une fenêtre qui doit être modifiée. Il s'agit de la fenêtre de la cuisine de la parcelle vvv, l'ouverture pourra donc laisser passer la lumière, mais ne pourra pas permettre de voir à l'extérieur."

Il ressort en outre de ce procès-verbal d'enchères que le dernier enchérisseur ne remplissant pas les conditions de vente, l'offre précédente, soit celle de C. SA de 1'104'016 fr. 55, a été créée trois fois et l'immeuble adjugé à cette société à ce prix, les conditions de vente étant remplies.

B.

B.a. Par acte du 8 mars 2024, A. SA a déposé une plainte LP tendant à l'annulation de l'adjudication de l'immeuble vvv. En substance, elle invoquait que l'office avait induit en erreur les acheteurs durant la vente et qu'il lui incombait de vérifier la véracité du contenu des courriers lus, les allégations de E.E. étant erronées et ne visant qu'à décourager les personnes intéressées.

Par prononcé du 1^{er} juillet 2024, l'autorité inférieure de surveillance a rejeté cette plainte. En substance, elle a considéré qu'en procédant à la lecture de la lettre et en facilitant la prise de parole de la plaignante, l'office avait rempli son devoir d'information et qu'il ne lui incombait pas de vérifier les informations en cause. Elle a ajouté que les faits ressortant de la lettre auraient dû être évoqués par la plaignante lors de l'évaluation de l'immeuble et que celle-ci avait elle-même créé une situation problématique.

B.b. Par arrêt du 20 décembre 2024, l'autorité supérieure de surveillance a rejeté le recours interjeté par A. SA le 12 juillet 2024 contre ce prononcé.

C.

Par acte posté le 10 janvier 2025, A. SA interjette un recours en matière civile contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral. Principalement, elle conclut à sa réforme, en ce sens que sa plainte est admise et l'adjudication de l'immeuble vvv sis sur la Commune de Z. lors de la vente aux enchères du 27 février 2024 est annulée. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre. En substance, elle se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits et de la violation des art. 132a LP, 23 ss et 230 CO.

Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours est interjeté en temps utile (art. 100 al. 2 let. a *cum* 46 let. c LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance de dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

La recourante, qui a participé à la procédure devant la juridiction précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). En effet, elle est propriétaire de l'immeuble grevé du gage garantissant la dette d'autrui au moment de la réalisation, de sorte que l'excédent éventuel après l'affectation du produit de réalisation du gage lui est dévolu (FOËX, *in* Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 24 ad art. 157 LP).

En conséquence, elle a un intérêt à ce que la vente aux enchères ait lieu dans le respect de l'art. 230 CO.

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 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 146 IV 297** consid. 1.2; **142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4). 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 149 III 81** consid. 1.3; **146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1).

2.2.

2.2.1. 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 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; **ATF 146 IV 88** consid. 1.3.1 et les références). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 148 IV 39** consid. 2.3.5; **147 I 73** consid. 2.2), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (**ATF 148 I 127** consid. 4.3; **143 IV 500** consid. 1.1 et la référence).

2.2.2. À cet égard, la recourante affirme, sans se référer à un moyen de preuve ni invoquer un quelconque grief, que le paiement de la dette est intervenu en cours de procédure, de sorte que l'immeuble vvv n'est plus grevé d'aucune dette et que l'annulation de l'adjudication "n'entraînerait pas nécessairement la fixation de nouvelles enchères" (n° 17). Or l'autorité cantonale a considéré ce fait irrecevable (cf. p. 28) et la recourante n'attaque pas cette motivation.

3.

L'autorité cantonale a indiqué qu'elle avait complété d'office l'état de fait sur les points essentiels, de sorte que le grief de fait de la recourante devait être rejeté. Par ailleurs, elle a considéré irrecevable le grief relatif au déroulement de la séance de visite de l'immeuble car la recourante n'avait pas déposé de plainte sur ce point.

Ensuite, elle a retenu que, lors de la séance d'enchères, l'office avait lu un résumé de la lettre qu'il avait reçue de Me H. en lien avec l'immeuble vvv, ainsi que le courriel qu'il venait de recevoir de la part de D. (débitteur de la créance mise en poursuite et administrateur unique de la recourante), dans lequel ce dernier se déterminait sur cette lettre; le résumé de la lettre et le courriel précités figuraient au procès-verbal de la séance d'enchères. Elle a relevé que, dans sa plainte, la recourante n'avait pas contesté la teneur du procès-verbal, ni par conséquent la manière dont la lettre en cause y était résumée, mais qu'elle avait uniquement fait valoir qu'avant de procéder à cette lecture, l'office aurait dû vérifier la véracité de son contenu.

L'autorité cantonale a jugé que l'office n'était pas tenu de vérifier la véracité des informations données dans le courrier du 22 janvier 2024 sur la question des fenêtres. Elle a considéré qu'il suffisait de constater qu'un litige avait existé entre les deux propriétaires voisins des parcelles www et vvv, que ce

litige s'était terminé par transaction du 23 mai 2015 par laquelle E.E. avait accordé à D. (alors propriétaire de la parcelle vvv) deux servitudes, de jour et de vue, que celui-ci pouvait faire inscrire, qu'à deux reprises en 2022, E.E. avait ensuite sommé le propriétaire de se conformer à cette convention en déclarant non seulement que la fenêtre n'avait pas été rendue opaque, mais qu'une troisième fenêtre, posée ensuite, devait être murée, et, enfin, que, selon l'extrait du registre foncier, la parcelle vvv ne bénéficiait d'aucun droit de jour ou de vue. L'autorité cantonale a déduit de ces éléments que les informations données par l'office paraissaient avoir pour but d'attirer l'attention des acquéreurs sur le fait que, selon la propriétaire voisine, le propriétaire de la parcelle vvv ne pouvait pas maintenir toutes les fenêtres en cause. Elle a ajouté que, lors des enchères, D. avait pu faire valoir le point de vue de la plaignante, en invoquant que, d'après la convention du 23 mai 2015, " tous les droits de vue [pouvaient] être enregistrés au registre foncier ", et qu'il n'y avait qu'une fenêtre qui devait être modifiée, celle de la cuisine, qui pouvait laisser passer la lumière, et non de voir à l'extérieur, mais qu'il n'avait dit mot du fait que la troisième fenêtre était " une simple aération de WC ", comme le soutenait la recourante.

L'autorité cantonale a également jugé qu'il n'appartenait pas à l'office de prendre position sur les problèmes juridiques soulevés par chacune des parties en relation avec ces trois fenêtres, mais seulement de communiquer aux personnes intéressées à acquérir la parcelle vvv le point de vue des propriétaires en cause, car il s'agissait de paramètres qui pouvaient entrer en ligne de compte dans leur décision d'acquérir et susceptibles d'être importants à cet égard.

En définitive, l'autorité cantonale a retenu que la vente aux enchères de l'immeuble vvv n'avait pas été altérée par l'office ou E.E., étant précisé que l'adjudicataire était une société anonyme qui ne se confondait pas avec l'un de ses administrateurs et que la recourante ne faisait pas valoir que le prix auquel l'immeuble avait été adjudgé, très proche de celui mentionné dans l'expertise, avait pu d'une quelconque manière pâtir des communications litigieuses.

4.

La recourante fait valoir une violation de l'art. 112 LTF. Elle prétend que l'état de fait est lacunaire. Indépendamment de sa recevabilité, ce grief doit être rejeté, l'état de fait de l'arrêt attaqué permettant d'appliquer les règles de droit pertinentes pour juger de la cause.

5.

La recourante soutient que l'adjudicataire et ses proches ont commis des manoeuvres illicites, altérant le résultat des enchères, auxquelles l'office a prêté son concours en ne vérifiant pas les éléments figurant dans le courrier de Me H. du 22 janvier 2024 et en les communiquant lors de la vente aux enchères alors qu'il n'était pas tenu de le faire.

Dans un grief relatif aux faits, elle s'emploie sur plusieurs pages à reproduire des extraits des déterminations de C. SA sur son recours qui selon elle " trahi[ssent] ses réelles intentions ", notamment le passage où cette société affirme que l'absence de servitudes de vue en faveur de la parcelle vvv ne lui posera pas de problème mais aurait " été un coup dur, une catastrophe même " pour un tiers acquéreur, et soutient que l'autorité cantonale n'a pas pris en considération ces éléments. Ensuite, la recourante affirme que l'autorité cantonale a retenu à tort que seul un résumé de la lettre du 22 janvier 2024 de Me H., et non l'entier de cette missive, a été lu lors de la séance d'enchères, ce qui serait en contradiction avec le procès-verbal d'enchères. Selon elle, cette constatation insoutenable sous-entend que l'office aurait communiqué uniquement ce qui lui semblait nécessaire alors qu'il avait lu le courrier sans prendre de recul. La recourante soutient par ailleurs que l'autorité cantonale a omis de constater les liens entre C. SA, Me H., feu E.E. et Me F.E. alors qu'elle les avait maintes fois relevés dans son recours, dont elle recopie les passages topiques sur trois pages, soit que F.E. est le fils de E.E., qu'il a constitué C. SA dans le but d'acquérir les deux immeubles en cause, qu'il paraît avoir fait écrire à son associé Me H. les courriers à l'office et qu'il avait tout intérêt à ce qu'il y ait le moins d'intéressés présents à la vente aux enchères, ce dont le représentant de D. avait prévenu l'office par courrier du 29 janvier 2024. De l'extrait recopié du recours cantonal, il ressort que la recourante affirmait que le courrier du 22 janvier 2024 de F.E. était erroné et incomplet car le litige concernant les servitudes

s'était soldé par une convention accordant deux servitudes et que la troisième fenêtre n'était qu'une simple aération de WC. La recourante reproche à l'autorité cantonale de n'avoir pas pris en compte ces éléments, ce qui est selon elle insoutenable car " cela entretient l'illusion que la communication à l'Office émanerait réellement de Me H., qui aurait été sollicité par feu [recte : feu] E.E., de manière prétendument désintéressée, sans lien avec l'acquisition de l'immeuble vvv par la société que son fils F.E. administre, et que l'Office ne pouvait pas non plus percevoir ce qui précède, alors qu'en réalité, il en avait été informé." La recourante affirme que ces éléments ont influencé le prix d'adjudication. Elle ajoute que l'autorité cantonale a ignoré qu'elle avait demandé la suspension des enchères par le biais du courrier d'un agent d'affaires breveté du 29 janvier 2024.

Invoquant ensuite la violation des art. 132a LP, 23 ss et 230 CO, la recourante affirme que, sur la base de ces éléments, l'autorité cantonale aurait dû retenir que l'adjudication avait été affectée par des manoeuvres illicites. Elle soutient ainsi que " le fait, pour l'office, de faire référence, dans le procès-verbal d'enchères à la lettre du 22 janvier 2024 de Me H., sous la forme d'un résumé et non en l'annexant audit procès-verbal, comme elle [recte : il] l'a fait pour l'écrit du représentant de la recourante, pourrait être compris comme l'expression d'une volonté de ne pas se montrer transparent, vis-à-vis des parties et des autorités amenées à se prononcer sur la régularité des enchères, s'agissant du contenu de la lettre litigieuse. " Elle avance ensuite que le but de la communication de Me F.E. (agissant par Me H.) n'était pas d'informer les potentiels acquéreurs mais de les " convaincre, dans le but de les dissuader d'enchérir, qu'aucune fenêtre ne pourrait prétendument être maintenue sur la façade concernée " et que, bien que l'office ait lu les déterminations écrites de son avocat, celles-ci " pâtissaient du même handicap de crédibilité que les explications orales de M. D. lors de la visite, en face des courriers d'avocat ", " le doute [étant] semé dans l'esprit des intéressés ". Elle expose que, de l'arrêt de l'Obergericht zougais du 27 septembre 2023 sur lequel les autorités précédentes s'étaient fondées, il faut déduire que toute information n'a pas à être communiquée aux intéressés, mais seulement les faits essentiels pour la prise de décision d'acquérir l'immeuble dont l'omission mettrait l'adjudicataire en position de se prévaloir d'une erreur essentielle. Elle en déduit qu'en refusant d'examiner si les informations en cause constituaient des éléments essentiels au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'autorité cantonale l'avait privée de tout contrôle de la licéité de la communication par l'office. Or, selon elle, le sort des trois fenêtres " ne saurait, en lui-même, être considéré comme objectivement de nature à déterminer les intéressés à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues ", " n'est objectivement pas déterminant dans le cadre de la vente d'un bien estimé à 1'175'000 fr. " et " n'entraîne pas même en ligne de compte dans la décision d'acquérir et n'était pas susceptible d'être important ". Elle conclut qu'en communiquant les informations du courrier de Me F.E. (agissant par le biais de Me H.) sans les vérifier, l'office avait délibérément prêté son concours à une manoeuvre tendant à écarter des intéressés et à altérer le résultat des enchères.

6.

Le recours porte sur l'adjudication d'un immeuble suite à une vente aux enchères forcées.

6.1. La réalisation d'un immeuble ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication (art. 132a al. 1 cum 143a LP). 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 et pouvait connaître le motif de la contestation, soit dès le moment où les vices affectant le contrat sont connus du plaignant (art. 132a al. 2 LP; arrêt 5A_934/2012 du 12 mars 2013 consid. 3).

La plainte devant les autorités de surveillance contre l'adjudication est ouverte 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. Le vice allégué peut par exemple concerner l'insuffisance ou l'inexactitude des indications figurant dans la publication des enchères et les avis spéciaux ou des conditions de vente lacunaires. Il peut aussi concerner des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs altérant le résultat des enchères (art. 230 al. 1 CO) ou des vices du consentement (art. 23 ss

CO) si, par exemple, le directeur des enchères n'a pas rempli l'obligation d'information qui s'impose selon les circonstances (arrêts 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1; 5A_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références; ROTH, *in* Basler Kommentar, SchKG I, 3ème éd., 2021, n° 21 ad art. 132a LP). Cependant, toute personne touchée par la réalisation ne peut pas sans distinction faire valoir n'importe quel motif de plainte; il faut vérifier dans le cas d'espèce si le motif vise à protéger celui qui s'en prévaut (arrêt 5A_350/2017 du 28 juillet 2017 consid. 3.4 et les références).

Plus précisément, l'art. 230 CO protège les participants à une vente aux enchères contre une distorsion importante de la concurrence. Il est interdit d'influencer la concurrence de manière déloyale, c'est-à-dire par tromperie ou de toute autre manière contraire à la bonne foi (ATF 109 II 123 consid. 2b; arrêt 5A_388/2024 du 1^{er} octobre 2024 consid. 7.2, publié *in* SJ 2025 p. 168).

6.2. Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation, en vue de recherche de la solution économiquement la plus avantageuse pour permettre d'encaisser le montant le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur (ATF 128 I 206 consid. 5.2.2; arrêt 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.2). Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication. Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI (arrêt 5A_464/2023 précité consid. 3.1.2 et les références).

La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'office, par le préposé, un substitut ou un collaborateur, duquel elle est en principe dirigée. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (arrêt 5A_445/2023 du 2 octobre 2023 consid. 4.1.2).

6.3. En l'espèce, le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.) soulevé par la recourante n'a pas de consistance. Sur le premier point (la trahison des réelles intentions de l'adjudicataire), on ne perçoit pas quel élément de preuve l'autorité cantonale aurait ignoré. À supposer que la recourante entende affirmer par son argumentation qu'il faut retenir des déterminations de l'adjudicataire sur son recours cantonal que celle-ci admet avoir voulu altérer la vente aux enchères, elle ne peut manifestement pas être suivie: le fait que l'adjudicataire émette un avis sur les conséquences de l'absence de servitude de vue pour un acquéreur potentiel de la parcelle ne procède à l'évidence pas de la manigance. Sur le deuxième point (lecture de l'entier de la lettre de Me H.), non seulement la critique de la recourante ne repose sur aucun moyen de preuve, mais on ne perçoit pas la pertinence de ce fait pour le sort de la cause: ce que la recourante déduit comme "sous-entendus" de la part de l'office dans un cas comme dans l'autre relève de la pure spéculation de sa part; par ailleurs, même à supposer que l'entier du courrier du 22 janvier 2024 aurait été lu, on ne décèle aucun élément qui révélerait une manoeuvre illicite: le mandataire ne fait que rendre compte du fait que la parcelle mise en vente ne bénéficie d'aucune servitude de vue au registre foncier grevant la parcelle de sa mandante alors que trois fenêtres sont ouvertes sur la façade. Sur le troisième point (les liens entre les différents protagonistes), les faits relatés ne sont à nouveau d'aucune pertinence: le lien de filiation entre l'administrateur de la société adjudicataire et la propriétaire de la parcelle voisine, le but poursuivi par la société adjudicataire ainsi que l'association des avocats intervenants ne sont l'expression d'aucune manoeuvre illicite. Ils ne font que révéler un projet d'extension d'un patrimoine immobilier par la mise en place de structures licites, à l'occasion d'une exécution forcée. S'agissant du caractère erroné et incomplet du contenu de la lettre litigieuse, qui seul pourrait constituer un élément permettant de retenir une manoeuvre illicite, la recourante présente à cet égard une argumentation qui ne convainc pas: elle ne conteste pas qu'aucune servitude de vue n'est inscrite au registre foncier, ni qu'une troisième ouverture ait été faite dans la façade. Le litige n'est donc pas "soldé" comme elle l'affirme. À cet égard, que sa voisine ne partage pas son point de vue sur la qualification de cette ouverture ne

permet pas de taxer le contenu du courrier d'erroné. Par ailleurs, elle a pu largement exprimer son point de vue sur ce litige devant tous les intéressés lors des enchères: son impression que son argumentation n'était pas suffisamment convaincante pour rassurer les personnes intéressées à acquérir la parcelle n'est que sa propre appréciation et l'office a, de toute évidence, offert à tous les protagonistes la même possibilité de s'exprimer. Enfin, l'argument de la recourante sur sa demande de suspension des enchères tombe également à faux étant donné que cette requête a été rejetée par décision de l'office, entrée en force suite au rejet du recours.

Pour le reste, les griefs de violation du droit soulevés par la recourante sont manifestement infondés. Le reproche de la recourante à l'encontre de la communication de l'office repose sur le caractère illicite des informations données. Or elle ne démontre pas la moindre manoeuvre illicite ou contraire aux moeurs ayant altéré le résultat des enchères. L'office n'a fait que rendre compte, en toute transparence et précisément sans parti pris, de la position de chaque protagoniste au sujet d'un conflit de droit réel dont aucun de ceux-ci ne conteste l'existence. Au demeurant, elle présente une argumentation totalement contradictoire sur le sujet. Elle affirme que les informations données n'étaient pas essentielles pour la prise de décision d'acquérir la parcelle mise en vente: on ne voit donc pas comment la communication d'informations que la recourante considère d'aussi peu d'importance pourrait constituer une irrégularité dans la procédure de réalisation et influencer de manière illicite le résultat de la vente.

Il suit de là que les griefs doivent tous être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

7.

En définitive, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué à la recourante, à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, à B., à la C. SA et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 9 mai 2025

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

La Greffière : Acharti