

Tribunal fédéral – 5A_34/2025, 5A_43/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêts du 9 mai 2025

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 5A_34/2025, 5A_43/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteile vom 9. Mai 2025*

Mode de paiement et
fixation d'un terme dans la
vente aux enchères
*Zahlungsweise und
Fristsetzung bei der
Versteigerung*

Art. 136 LP
Art. 136 SchKG

Mode de paiement et fixation d'un terme dans la vente aux enchères – L'art. 136 al. 1 LP prévoit que le préposé aux poursuites fixe le mode de paiement dans les conditions des enchères et qu'il peut accorder un terme de six mois au plus. Si un terme de paiement est prévu dans les conditions de vente, l'adjudicataire doit un intérêt de 5 % sur le montant encore dû. Cet intérêt, de même que celui rapporté par les sûretés fournies en vue du respect du délai de paiement, sont répartis entre créanciers gagistes proportionnellement à leurs créances, couvertes ou non après distribution des deniers (consid. 2.3.1).

Zahlungsweise und Fristsetzung bei der Versteigerung – Art. 136 Abs. 1 SchKG sieht vor, dass der Betreibungsbeamte die Zahlungsweise in den Versteigerungsbedingungen festlegt und eine Frist von höchstens sechs Monaten setzen kann. Ist in den Verkaufsbedingungen eine Zahlungsfrist vorgesehen, schuldet der Zuschlagsempfänger 5 % Zinsen auf den noch ausstehenden Betrag. Diese Zinsen werden ebenso wie die Zinsen aus den zur Einhaltung der Zahlungsfrist gestellten Sicherheiten unter den Pfandgläubigern im Verhältnis ihrer Forderungen verteilt, unabhängig davon, ob diese nach der Verteilung der Erträge gedeckt sind oder nicht (E. 2.3.1).

Composition

MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,
Herrmann et Josi.
Greffière : Mme Achantari.

Participants à la procédure

5A_34/2025
A. SA,
représentée par Me Maxime Crisinel, avocat,
recourante,

et

5A_43/2025
B.,
représenté par Me Raphaël Guisan, avocat,
recourant,

contre

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

C. SA,
représentée par Me Christophe Piguet, avocat,

Objet
procès-verbal d'enchères, paiement du solde du prix de vente,

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 20 décembre 2024 (FA24.010664-240951 38).

Faits :

A.

A.a. B. a fait l'objet de poursuites en réalisation de gage immobilier. L'une (poursuite n° xxx) avait pour objet l'immeuble yyy sis à la route U., à V., propriété de A. SA, dont le poursuivi est l'administrateur. L'autre (poursuite n° zzz) avait pour objet l'immeuble www sis à la route W., à V., propriété du poursuivi. Une autre poursuite en réalisation de gage immobilier n° vvv a été introduite contre B. par la créancière hypothécaire de premier rang, portant également sur l'immeuble www. En outre, par délégation en vertu des art. 89 LP et 24 ORFI, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron (ci-après: office) a été amené à saisir la parcelle www à plusieurs reprises.

A.b. La vente aux enchères de la parcelle www s'est tenue le 27 février 2024. Le procès-verbal retient notamment que l'immeuble est adjugé pour le montant 3'700'000 fr. à C. SA, que l'acompte de 1'355'000 fr. a été crédité sur le compte de l'office le 21 février 2024, que le solde du prix de vente, soit 2'400'000 fr., devra être versé sur le compte postal de l'office d'ici le 27 mai 2024, et que l'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente.

La vente aux enchères de la parcelle yyy s'est tenue le même jour. Le procès-verbal retient notamment que l'immeuble est adjugé pour le montant 1'104'016 fr. 55 à C. SA, que l'acompte de 302'000 fr. a été crédité sur le compte de l'office le 21 février 2024, que le solde du prix de vente, soit 814'016 fr. 55, devra être versé sur le compte postal de l'office d'ici le 27 mai 2024, et que l'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente.

B.

B.a. Par plaintes distinctes du 8 mars 2024, C. SA a attaqué les procès-verbaux des enchères relatifs aux immeubles www et uuu. Elle a conclu à leur réforme, en ce sens qu'elle devrait les intérêts à 5 % l'an sur le solde du prix de vente dès le jour où l'adjudication deviendra définitive et jusqu'au jour du paiement.

Par prononcé du 1^{er} juillet 2024, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites, a rejeté les deux plaintes.

B.b. Par arrêt du 20 décembre 2024, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, en qualité d'autorité supérieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillites, a partiellement admis le recours de C. SA et réformé le prononcé, en ce sens que le passage selon lequel le solde du prix de vente devra être versé sur le compte postal de l'office d'ici le 27 mai 2024 et l'acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente est supprimé et qu'un nouveau délai sera imparti conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication sera entrée en force.

C.

Par recours séparés du 13 janvier 2025, B. et A. SA interjettent un recours en matière civile contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral. Principalement, ils concluent à sa réforme, en ce sens que le passage du procès-verbal selon lequel " [l]’acquéreur devra les intérêts à 5 % jusqu’au jour du paiement du solde du prix de vente " n’est pas supprimé. Subsidiairement, ils concluent à l’annulation de l’arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l’autorité cantonale pour nouvelle décision. En substance, ils se plaignent de la violation de l’art. 137 LP. Des observations n’ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Vu la connexité des causes dirigées contre le même arrêt portant sur le même complexe de faits et soulevant la même question juridique, il se justifie de joindre les procédures (art. 24 PCF applicable par analogie en raison du renvoi de l’art. 71 LTF).

2.

2.1. Selon l’art. 76 al. 1 let. a et b LTF, a qualité pour former un recours en matière civile quiconque a pris part à la procédure devant l’autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire; et est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification.

A moins que cela ne soit évident sur la base de la décision attaquée et du dossier, il incombe à la partie recourante d’alléguer les faits qui permettent de constater la recevabilité de son recours, en particulier qu’elle a un intérêt à recourir (**ATF 138 III 537** consid. 1.2). Le seul fait d’avoir été partie à la procédure cantonale ne suffit pas à conférer la qualité pour recourir (arrêts 5A_161/2025 du 27 mars 2025 consid. 2.1 et 2.2; 5A_111/2021 du 9 juin 2021 consid. 2.2).

2.2. Les recourants ne remettent pas en cause le point du dispositif supprimant du procès-verbal le délai au 27 mai 2024 fixé à l’adjudicataire pour verser le solde du prix des deux enchères et enjoignant à l’office d’impartir à celle-ci un nouveau délai conformément aux conditions de vente dès que l’adjudication sera entrée en force. Ils s’en prennent seulement à la suppression du passage selon lequel l’acquéreur devra les intérêts à 5 % l’an jusqu’au jour du paiement du solde du prix de vente. Pour justifier son intérêt à recourir sur ce point du dispositif, la recourante dans la cause 5A_34/2025 fait valoir qu’" [e]lle dispose d’un intérêt digne de protection à la modification ou à l’annulation de [la] décision attaquée dès lors que cette dernière a pour effet de modifier le montant qui serait concrètement versé par l’adjudicataire dans l’hypothèse où la vente serait confirmée ". Pour sa part, le recourant dans la cause 5A_43/2025 fait valoir que " la décision a pour conséquence de dispenser C. SA de verser des intérêts jusqu’au paiement du solde de prix de vente. Cette décision impacte donc directement le Recourant qui recevra un montant plus faible que si l’Autorité intimée n’avait pas supprimé du procès-verbal le passage concernant le paiement des intérêts. "

2.3.

2.3.1. L’art. 136 al. 1 LP prévoit que le préposé aux poursuites fixe le mode de paiement dans les conditions des enchères (cf. art. 45 al. 1 let. e ORF) et qu’il peut accorder un terme de six mois au plus. Les conditions d’enchères doivent en préciser le terme de manière exacte (**ATF 112 III 23** consid. 4). Si un terme de paiement est prévu dans les conditions de vente, l’adjudicataire doit un intérêt de 5 % sur le montant encore dû (Form. ORFI 13 P 2021.1). Il s’agit d’un intérêt moratoire visant à compenser la perte subie par les créanciers qui n’obtiennent pas tout de suite leur part au produit de la réalisation (arrêt B.23/1994 du 22 février 1994 consid. 2a et b, publié *in* BISchK 1994 p. 195). Cet intérêt, de même que celui rapporté par les sûretés fournies en vue du respect du délai de

paiement, sont répartis entre créanciers gagistes proportionnellement à leurs créances, couvertes ou non après distribution des deniers (ATF 122 III 40 consid. 2; PIOTET, *in* Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 6 ad art. 136 LP).

2.3.2. En l'espèce, l'autorité cantonale a considéré que l'adjudicataire ne pouvait pas contester le point de départ de l'intérêt de 5 % l'an sur le solde encore dû, qui ne ressortait pas des procès-verbaux d'enchères attaqués. En conséquence, même à supposer qu'elle relèverait de la concrétisation des conditions des enchères dans le cas particulier, une contestation à cet égard était prématurée, l'office n'ayant pas encore formalisé de décision sur ce point dans le procès-verbal, et les conclusions sur ce point étaient irrecevables.

Partant, les recourants n'ont aucune prétention sur une dette d'intérêts moratoires que devrait supporter l'adjudicataire et l'autorité cantonale a considéré que l'office devait encore rendre une décision sur cette dette, notamment sur le point de départ des intérêts moratoires.

Il suit de là que, les recourants ne démontrant aucun intérêt, au sens de l'art. 76 al. 1 let. b LTF, à recourir contre la décision cantonale, leurs recours doivent être déclarés irrecevables.

3.

En définitive, les causes 5A_34/2025 et 5A_43/2025 sont jointes. Les recours sont irrecevables, aux frais de leurs auteurs (art. 66 al. 1 LTF), de sorte que les recourants devront chacun individuellement 3'000 fr. Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 5A_34/2025 et 5A_43/2025 sont jointes.

2.

Les recours sont irrecevables.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge des recourants, à raison de 3'000 fr. chacun.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux recourants, à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, à 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 : Achartari