

Tribunal fédéral – 5A_1125/2025, 5A_3/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 8 juin 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung

Bundesgericht – 5A_1125/2025, 5A_3/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 8. Juni 2026

Révocation d'une
adjudication
Widerruf des Zuschlags

art. 143 LP ; 47, 63 ORFI
Art. 143 SchKG ; 47, 63 VZG

Révocation d'une adjudication (art. 143 LP ; 47, 63 ORFI) – Rappel des principes. La prétention en réparation du dommage suite à la demeure de l'adjudicataire est un actif du débiteur. Toutefois, celui-ci ne peut pas en disposer car il fait l'objet de la saisie et peut être réalisé à son tour (consid. 4.1). En l'espèce, les procès-verbaux d'enchères indiquaient qu'un intérêt moratoire de 5% sur le solde du prix serait perçu en cas de demeure de l'adjudicataire mais non le point de départ de cet intérêt. La fixation d'un terme de paiement par l'Office n'était pas possible avant qu'il ne soit statué définitivement sur les plaintes portant sur l'adjudication. Or, l'adjudicataire s'est exécuté dès la notification des jugements du Tribunal fédéral sur les plaintes, de sorte qu'il ne s'est jamais trouvé en demeure (consid. 4.2).

Widerruf des Zuschlags (Art. 143 SchKG ; 47, 63 VZG) – Wiederholung der Grundsätze. Der Schadenersatzanspruch infolge des Verzugs des Ersteigerers stellt einen Vermögenswert des Schuldners dar. Dieser kann jedoch nicht darüber verfügen, da der Anspruch von der Pfändung erfasst wird und seinerseits verwertet werden kann (E. 4.1). Im vorliegenden Fall gaben die Steigerungsprotokolle an, dass auf dem Restkaufpreis ein Verzugszins von 5% erhoben werde, falls der Ersteigerer in Verzug gerate, nicht aber den Beginn dieses Zinses. Die Ansetzung einer Zahlungsfrist durch das Betreibungsamt war nicht möglich, bevor endgültig über die gegen den Zuschlag erhobenen Beschwerden entschieden war. Der Ersteigerer leistete jedoch, sobald ihm die Urteile des Bundesgerichts über die Beschwerden eröffnet worden waren, sodass er nie in Verzug geriet (E. 4.2).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Bovey, Président,

De Rossa et Josi.

Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

5A_1125/2025

A.,

représenté par Me Raphaël Guisan, avocat,

recourant,

et

5A_3/2026

B. 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 Cully,

C. SA,

représentée par Me Christophe Piguet, avocat,

Objet

plainte LP (adjudication, réquisition de transfert)

recours contre les arrêts de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud
du 3 décembre 2025.

Faits :

A.

A.a. A. a fait notamment l'objet de deux poursuites en réalisation de gage immobilier, l'une portant sur l'immeuble RF xxx de U., dont il est propriétaire, l'autre portant sur l'immeuble RF yyy de la même commune, propriété de la société B. SA dont il est l'administrateur. Les ventes aux enchères et les adjudications ont eu lieu le 27 février 2024. Les deux immeubles ont été adjugés à C. SA, l'immeuble RF xxx pour le prix de 3'700'000 fr. et l'immeuble RF yyy pour le prix de 1'104'016 fr. 55.

A.b. A. et sa société B. SA ont déposé plainte contre la décision d'adjudication de leurs immeubles, le 8 mars 2024. Ces plaintes ont été rejetées par prononcés du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, du 1^{er} juillet 2024. Saisie des recours des plaignants, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, autorité supérieure de surveillance, les a rejetés et a confirmé les prononcés par arrêts du 20 décembre 2024. Le Tribunal fédéral, saisi à son tour des recours des plaignants, les a rejetés par arrêts du 9 mai 2025 (arrêts 5A_40/2025 et 5A_31/2025).

A.c. Par plaintes distinctes du 8 mars 2024, la société adjudicatrice C. SA a attaqué les procès-verbaux des enchères relatifs aux deux immeubles, en contestant le point de départ de l'intérêt moratoire de 5 % dû sur le solde des prix de vente. Ces deux plaintes ont été rejetées.

Par arrêt du 20 décembre 2024, l'autorité supérieure de surveillance a admis partiellement les recours de C. SA. Elle a considéré que l'office avait agi prématurément en fixant le jour même de l'adjudication des délais à l'adjudicataire pour s'acquitter du solde des prix de vente. Toutefois, la plaignante ne pouvait pas être admise à contester les conditions de vente et les procès-verbaux d'enchères ne contenaient pas d'autres passages attaqués par elle qui concrétisaient à son cas particulier ces conditions de vente. 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 à ce sujet dans le procès-verbal. En conséquence, elle a réformé les procès-verbaux d'enchères relatifs aux deux immeubles en ce sens que, dans chacun de ces procès-verbaux, le passage indiquant que le solde du prix de vente devait être versé dans un délai au 27 mai 2024 et que l'acquéreur devrait des intérêts à 5 % l'an jusqu'au jour du paiement du solde du prix de vente était supprimé. Elle a toutefois ajouté qu'"[u]n nouveau délai sera imparti conformément aux conditions de vente dès que l'adjudication sera entrée en force".

A. et sa société B. SA ont recouru contre cet arrêt au Tribunal fédéral. Ils ont demandé 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" ne soit pas supprimé. Le Tribunal fédéral a joint les causes et déclaré les deux recours irrecevables, par arrêt du 9 mai 2025 (5A_34/2025, 5A_43/2025).

A.d.

A.d.a. Par lettre adressée à l'office le 2 juillet 2025, Me Maxime Crisinel, représentant "les intérêts de A. et de B. SA" et se référant à la vente des deux parcelles, a indiqué avoir appris par un téléphone à l'office que le prix de vente aurait été payé et que l'office était sur le point de requérir le transfert; il disait s'opposer formellement à une telle réquisition au motif que des plaintes LP déposées le 28 août 2024 étaient encore pendantes.

Dans une détermination envoyée à l'autorité inférieure de surveillance le 4 juillet 2025, l'office a relevé entre autres qu'il avait exposé par courrier du 16 août 2024 qu'aucune sûreté n'avait été requise de l'acquéreur pour garantir le paiement du solde du prix de vente et que ce solde, de 814'016 fr. 55, avait été encaissé par lui le 1er juillet 2025.

Le 18 juillet 2025, B. SA a relevé que les intérêts dus sur le prix de vente - représentant selon elle 54'720 fr. pour la période du 27 février 2024 au 17 juillet 2025 - n'avaient à sa connaissance pas été crédités à l'office, ce qu'elle avait appris par le courrier du 4 juillet 2025 que l'autorité inférieure de surveillance lui avait transmis. Elle indiquait que, lors d'un échange téléphonique intervenu durant la semaine, l'office avait informé son administrateur A. qu'il n'entendait pas réclamer des intérêts à l'adjudicataire en raison du dépôt de plainte LP contre l'adjudication.

A.e. Par lettre du 17 juillet 2025 adressée à B. SA, se référant à "votre correspondance du 4 juillet courant relative au transfert de propriété des parcelles citées en titre [RF xxx et yyy de U.]", l'office a constaté que les adjudications avaient été définitivement confirmées par le Tribunal fédéral, que deux autres plaintes déposées n'étaient pas assorties de l'effet suspensif et que, par conséquent, il l'informait avoir requis le transfert de propriété des parcelles RF xxx et yyy en faveur de C. SA en date du 9 juillet 2025.

Le même jour, l'office a adressé un courrier ayant la même teneur à A..

B.

B.a. Par acte du 23 juillet 2025, B. SA a déposé une plainte auprès de l'autorité inférieure de surveillance contre la lettre précitée de l'office du 17 juillet 2025 et contre la réquisition d'inscription de transfert de propriété de la parcelle RF yyy. En substance, elle a soutenu que l'adjudicataire devait des intérêts à 5 % l'an depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement, de sorte que, pour respecter les conditions de vente, un montant d'intérêts de 54'720 fr. (pour la période du 27 février 2024 au 1er juillet 2025) aurait dû être crédité à l'office en plus du solde du prix de vente. Elle a exposé que, lors d'un échange téléphonique avec A., l'office avait annoncé qu'il n'entendait pas réclamer des intérêts à l'adjudicataire, alors que l'arrêt cantonal du 23 décembre 2024 lui imposait de le faire. Elle concluait que, conformément à l'art. 16 de ces conditions de vente, l'adjudication aurait dû être immédiatement révoquée.

Par acte du 28 juillet 2025, A. a également déposé une plainte contre la lettre de l'office du 17 juillet 2025 et contre la réquisition d'inscription de transfert de propriété de la parcelle RF xxx. Il a présenté des arguments similaires à ceux de la société, soit qu'un intérêt à 5 % l'an était dû du 27 février 2024 au 1er juillet 2025 sur la somme de 2'400'000 fr., ce qui faisait un montant de 160'438 fr. 55, et que le prix de vente n'était dès lors pas intégralement payé. Il en concluait que, conformément au chiffre 16 des conditions de vente, l'adjudication devait être révoquée.

Par prononcés séparés du 6 août 2025, l'autorité inférieure de surveillance a déclaré les plaintes irrecevables, en considérant que le courrier de l'office du 17 juillet 2025 était un simple acte de transmission d'information.

B.b. Par arrêts séparés du 3 décembre 2025, l'autorité supérieure de surveillance a déclaré les recours des deux plaignants irrecevables.

C.

Par acte posté le 30 décembre 2025, et son complément du 6 janvier 2026, A. interjette un recours en matière civile contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral (cause 5A_1125/2025). Il conclut principalement à sa réforme, en ce sens qu'il est constaté que le courrier du 17 juillet 2025 de l'office est contraire au droit et que son annulation est prononcée, qu'il est constaté que la réquisition de transfert de propriété de la parcelle RF xxx de U. en faveur de C. SA, qui serait intervenue le 9 juillet 2025, est contraire au droit et que son annulation est prononcée, et, au besoin, qu'il est constaté que l'inscription du transfert de propriété de la parcelle RF xxx de U. en faveur de C. SA, est contraire au droit et que son annulation est prononcée. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité supérieure de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre. En substance, il se plaint de déni de justice et de la violation de son droit d'être entendu (art. 29 et 29a Cst.), d'arbitraire dans la constatation des faits (art. 9 Cst.), ainsi que de la violation des art. 17 LP, 66 ORFI, 63 ORFI et 143 LP.

Par acte posté le 30 décembre 2025, et son complément du 6 janvier 2026, B. SA interjette également un recours en matière civile contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral (cause 5A_3/2026). Elle prend les mêmes conclusions que A. concernant la parcelle RF yyy et se plaint des mêmes griefs.

Considérant en droit :

1.

1.1. Les deux recours sont dirigés contre deux décisions distinctes, mais ils concernent globalement le même complexe de faits et soulèvent les mêmes questions. Vu leur connexité, il y a ainsi lieu de joindre les causes et de les traiter dans un seul arrêt (art. 24 al. 2 PCF et 71 LTF; cf. arrêt 5A_273/2026 du 29 avril 2026 consid. 1).

1.2.

1.2.1. Les recours ont été interjetés en temps utile (art. 100 al. 2 let. a 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 statuant sur recours (art. 75 al. 1 LTF). Ils sont ouverts indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

2.

2.1. Dans la cause impliquant A., l'autorité supérieure de surveillance a retenu que le recourant ne démontrait pas d'intérêt digne de protection à la modification ou à l'annulation de la réquisition de transfert de propriété de l'immeuble. En effet, l'adjudication du 27 février 2024 ne pouvait plus être contestée par la voie d'une plainte LP, le délai de péremption absolu d'une année de l'art. 132a al. 3 LP étant atteint depuis le 26 février 2025. En outre, la réquisition de transfert ne le lésait pas dans ses droits puisque l'adjudication était définitive. En conséquence, l'adjudicataire C. SA avait acquis la propriété de la parcelle en cause dès l'adjudication et la réquisition de transfert n'avait que des effets déclaratifs. Elle a conclu de ces éléments que le recourant n'avait pas la qualité pour contester la réquisition de transfert et que, en tant qu'elle visait l'adjudication, sa plainte était atteinte par la péremption.

Subsidiairement, l'autorité supérieure de surveillance a jugé que, sur le fond, la contestation de la réquisition de transfert était sans consistance. Selon elle, la lettre du 4 juillet 2025 que l'office avait adressée à l'autorité inférieure de surveillance dans une autre procédure n'était pas susceptible de démontrer que le prix de l'adjudication n'aurait pas été acquitté en totalité. Par ailleurs, le recourant ne démontrait pas que les frais de transfert et le prix d'adjudication, seuls visés par l'art. 66 al. 2 ORFI, n'avaient pas été versés à l'office. Il ne démontrait pas non plus que les éventuels intérêts perçus sur le prix étaient visés par cette disposition.

L'autorité supérieure de surveillance a également jugé que le recourant ne prétendait pas dans son mémoire de recours, ni *a fortiori* n'offrait la moindre preuve, que l'art. 66 al. 1 ORFI aurait été violé, en ce sens qu'une plainte contre l'adjudication demeurerait pendante.

2.2. Dans la cause impliquant B. SA, l'autorité supérieure de surveillance a, pour les mêmes motifs que dans l'autre cause, jugé que la recourante n'avait pas qualité pour porter plainte contre la lettre de l'office du 17 juillet 2025 ni contre la réquisition de transfert du 9 juillet 2025, faute d'être matériellement lésée et d'avoir un intérêt digne de protection à leur annulation. En outre, en tant qu'elle visait l'adjudication, la plainte était atteinte par la péremption et donc irrecevable pour ce motif de tardiveté. Sur le fond, l'autorité supérieure de surveillance a également jugé que la recourante ne démontrait pas que les frais visés par l'art. 66 al. 2 ORFI n'avaient pas été versés à l'office.

3.

En substance, les recourants soutiennent que les conditions de vente prévoyaient que l'adjudicataire devait des intérêts à 5 % l'an entre le jour des enchères et le jour du paiement sur le solde du prix de

vente, que l'arrêt cantonal du 20 décembre 2024 n'a pas remis en question cet intérêt, que le montant payé à l'office ne comprend pas l'entier des intérêts dus, et que les intérêts moratoires font partie du prix d'adjudication selon les art. 143 LP et 66 al. 2 ORFI, de sorte que l'adjudication doit être révoquée conformément à l'art. 63 ORFI et la réquisition de transfert de propriété annulée.

4.

4.1. L'art. 156 LP, applicable aux enchères consécutives à la poursuite en réalisation du gage, renvoie aux dispositions correspondantes régissant les enchères consécutives à la poursuite par voie de saisie (art. 122-143 LP). Selon les art. 143 LP, 47 al. 2 et 63 ORFI, lorsque l'adjudicataire a obtenu un terme de paiement et qu'il est en demeure, l'adjudication doit être révoquée et de nouvelles enchères doivent être organisées, avec obligation pour le précédent adjudicataire de réparer le dommage éventuel. Le devoir de révoquer l'adjudication n'est pas limité dans le temps, la procédure des art. 143 LP et 63 ORFI devant être engagée même lorsque l'acquéreur est depuis longtemps en "possession de l'immeuble", car, dès lors qu'il ne peut disposer du droit de propriété qui lui avait été adjugé, la sécurité du droit ne saurait être compromise (ATF 128 III 104 consid. 4b; 109 II 37 consid. 2a). Selon l'art. 136 LP, la vente elle-même doit se faire au comptant ou à terme, lequel ne peut excéder six mois.

L'annulation de l'adjudication (éventuellement la radiation de l'inscription correspondante au registre foncier) permet de rétablir la situation antérieure, c'est-à-dire que le débiteur redevient propriétaire de l'immeuble (BERNHEIM/GEIGER, *in* Kurzkommentar SchKG, 3^{ème} éd., 2025, n° 11 ad art. 143 LP). La prétention en réparation du dommage suite à la demeure est un actif du débiteur. Toutefois, celui-ci ne peut pas en disposer car elle fait l'objet de la saisie et peut être réalisée à son tour (arrêt 5C.222/2006 du 14 février 2007 consid. 3, publié *in* Pra 2007 p. 395).

4.2. En l'espèce, il ressort de l'arrêt cantonal du 20 décembre 2024 que l'autorité supérieure de surveillance avait alors considéré que les procès-verbaux d'enchères indiquaient qu'un intérêt moratoire de 5 % sur le solde du prix serait perçu mais non le point de départ de cet intérêt. Elle avait jugé que la fixation d'un terme de paiement à l'adjudicataire pour s'acquitter du solde du prix ne pouvait pas avoir lieu tant qu'il n'avait pas été statué définitivement sur les plaintes formées contre l'adjudication. Il s'ensuivait que le recours de l'adjudicataire devait être partiellement admis et les passages des procès-verbaux des enchères impartissant à l'adjudicataire un délai de paiement au 27 mai 2024 pour s'acquitter du solde des prix de vente, avec la précision qu'un intérêt de 5 % était dû, devaient être supprimés. Elle enjoignait l'office à accorder à l'adjudicataire un délai de paiement dès que l'adjudication serait entrée en force, plus précisément un délai de paiement de nonante, respectivement soixante jours fixé au plus tard vingt jours après l'entrée en force de l'adjudication.

Il résulte des faits des arrêts attaqués que l'office a encaissé les soldes des prix des deux ventes le 1^{er} juillet 2025. Il n'est pas établi que l'office ait auparavant accordé de délai de paiement à l'adjudicataire, qui s'est donc spontanément exécuté après la notification de l'arrêt du Tribunal fédéral déclarant irrecevables les recours contre l'arrêt cantonal du 20 décembre 2024, ni fixé de point de départ des intérêts moratoires. Partant, l'adjudicataire ne s'est jamais trouvé en demeure de payer les prix de vente, de sorte que les art. 143 LP et 63 ORFI n'ont pas lieu de s'appliquer. Comme il a déjà été dit, l'intérêt moratoire dû par un adjudicataire vise à compenser la perte subie par les créanciers qui n'obtiennent pas tout de suite leur part au produit de la réalisation (arrêt 5A_34/2025 du 9 mai 2025 consid. 2.3.2). Or aucun d'eux ne s'est plaint de ce que l'office n'aurait pas exécuté l'arrêt cantonal du 20 décembre 2024 et renoncé à réclamer ces intérêts moratoires dans une décision fixant un délai de paiement à l'adjudicataire. En l'absence de cette décision, les recourants ne peuvent pas prétendre que l'adjudicataire n'aurait pas payé l'entier du montant dû

suite à la vente aux enchères. Sous cet angle, aucune violation du droit d'être entendu ne peut être reproché à l'endroit de l'autorité supérieure de surveillance.

Il suit de là que tous les griefs des recourants doivent être rejetés, pour autant qu'ils aient encore un objet.

5.

En définitive, les causes 5A_1125/2025 et 5A_3/2026 sont jointes. Les recours sont rejetés. Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes 5A_1125/2025 et 5A_3/2026 sont jointes.

2.

Les recours sont rejetés.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

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 8 juin 2026

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

Le Président : Bovey

La Greffière : Achtari