

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 21 octobre 2019

---

Composition : Mme BYRDE, présidente  
MM. Colombini et Maillard, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 17, 93 al. 1 LP**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **A.C.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 8 août 2019, à la suite de l'audience du 23 mai 2019, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte du recourant contre la décision de saisie de salaire établie par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE**, à Lausanne.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** A la réquisition de continuer la poursuite d'Z.\_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de Lausanne (ci-après : l'Office) a établi le 19 février 2019, dans le cadre de la poursuite n° 8'954'906 portant sur un montant total de 4'009 fr. 80, un avis de saisie à l'encontre de A.C.\_\_\_\_\_, fixant celle-ci au 5 mars 2019.

A.C.\_\_\_\_\_ a été entendu par l'Office le 6 mars 2019. Il ressort de ses déclarations qu'il est marié et père d'un enfant, B.C.\_\_\_\_\_, né le [...] 2000, qui vit avec lui et son épouse, laquelle est sans activité lucrative ni revenus, que l'enfant est au bénéfice d'une rente extraordinaire d'invalidité de 1'567 francs par mois et qu'il perçoit un revenu mensuel de 171 fr., ainsi que des allocations familiales pour enfant invalide de 360 fr. par mois.

**2.** Le 18 mars 2019, l'Office a adressé à A.C.\_\_\_\_\_ et à l'employeur de celui-ci une décision de saisie de salaire, fixant à 250 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> mars 2019 la retenue à opérer sur le salaire de l'intéressé. Cette retenue était fondée sur le calcul suivant :

Revenu net par mois :	<u>Fr. 5'666.80</u>
Base mensuelle :	Fr. 1'700.00
Charges communes :	Fr. 2'700.00
Charges propres payées :	Fr. 973.90
Charges enfant :	Fr. 0.00
Contribution enfant mineur :	<u>Fr. 0.00</u>
Minimum d'existence :	<u>Fr. 5'373. 90</u>

Montant mensuel saisissable :

Fr. 292.90

La décision précise qu'aucun supplément de base, ni prime d'assurance-maladie, frais de repas pris hors du domicile, frais de déplacement, frais médicaux et dentaires pour l'enfant n'ont été comptabilisés, dès lors que celui était au bénéfice d'une rente AI de 1'567 fr. par mois. Les charges communes de 2'700 fr. consistaient dans le loyer et celles propres payées, par 973 fr. 90, comprenaient les primes d'assurances maladie du débiteur, par 317 fr. 80, celles de l'épouse de celui-ci, par 342 fr. 10, les frais de repas pris hors du domicile du débiteur, par 240 fr., et les frais de déplacement de l'épouse, par 74 francs. Les frais de déplacement du débiteur n'étaient pas pris en compte, dès lors que celui-ci se déplaçait avec le véhicule de son employeur.

Par courrier recommandé du même jour, l'Office a informé A.C. \_\_\_\_\_ qu'il estimait son loyer trop élevé. Il l'a invité à rechercher un nouvel appartement conforme aux normes locales pour le prochain terme du bail, fixé au 1<sup>er</sup> juillet 2019, et l'a avisé que, dès cette échéance, il ne serait tenu compte que d'un loyer de 2'000 fr. par mois, correspondant à celui moyen de la région pour un appartement de 3,5 pièces, étant précisé que si les recherches n'aboutissaient pas, il devrait fournir les pièces prouvant que les logements pour lesquels il avait postulé lui avaient été refusés.

**3.** Par acte du 30 mars 2019, A.C. \_\_\_\_\_ a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dette et la faillite ; RS 281.1), contre la décision de saisie de salaire et l'avis l'enjoignant à chercher un nouvel appartement. Il a requis que l'effet suspensif soit accordé à la plainte.

Par décision du 1<sup>er</sup> avril 2019, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a prononcé l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur la plainte.

Par courriers recommandés du même jour la présidente a cité les parties à comparaître à l'audience du 23 mai 2019, étant précisé que la partie intimée pouvait déposer des déterminations écrites dans un délai échéant le 17 mai 2019.

Dans ses déterminations du 16 mai 2019, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il a en outre précisé que le minimum vital et la quotité disponible selon le droit des poursuites de l'enfant B.C. \_\_\_\_\_ se calculait de la manière suivante :

Revenus mensuels :

Rente extraordinaire d'invalidité	Fr. 1'567.00
Revenu mensuel net Fondation [...]	Fr. 171.00
Allocations familiales pour enfant invalide	Fr. <u>360.00</u>
Total	Fr. <u>2'098.00</u>

Charges mensuelles :

Base mensuelle pour enfant de plus de dix ans	Fr. 600.00
Frais de repas pris hors du domicile	Fr. 240.00
Frais de déplacement en transports public ( [...])	Fr. 164.00
Primes d'assurance-maladie (solde subsidié)	Fr. 158.00
Frais médicaux (franchise : 300 fr., quote part : 700 fr.)	Fr. <u>83.35</u>
Total	Fr. <u>1'245.35</u>

Solde (2'098 fr. - 1'245 fr. 35) Fr. 852.65

Par courrier du 20 mai 2019, le plaignant a demandé le report de l'audience pour le motif qu'il n'avait reçu les déterminations de l'Office que le jour même et qu'il ne pouvait pas se préparer correctement.

Par décision du 21 mai 2019, la présidente a refusé de reporter l'audience.

Le plaignant et deux représentants de l'Office se sont présentés à l'audience du 23 mai 2019. Les parties ont confirmé leurs conclusions. Un délai échéant le 5 juin 2019 a été imparti au plaignant pour produire un certificat médical au sujet de son fils.

Le 3 juin 2019, le plaignant a produit un certificat médical établi le 31 mai 2019 par le Dr K.\_\_\_\_\_, médecin généraliste, attestant que l'enfant B.C.\_\_\_\_\_ présentait une maladie le rendant fragile aux changements, raison pour laquelle un déménagement précipité était contre-indiqué d'un point de vue médical.

Dans ses déterminations du 12 juin 2019, l'Office a proposé d'accorder au plaignant un délai supplémentaire échéant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour trouver un logement moins onéreux.

**4.** Par décision du 8 août 2019, notifiée au plaignant le 10 août 2019, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte (I) et a rendu la décision sans frais judiciaires ni dépens (II). En substance, le premier juge a considéré que le calcul du minimum vital du plaignant effectué par l'Office tenait compte du revenu et de toutes les charges incompressibles de celui-là et que le minimum vital de l'enfant B.C.\_\_\_\_\_ était couvert par la rente d'invalidité, le revenu et les allocations familiales qui lui étaient versées, laissant un solde de 852 fr. 65 permettant au plaignant de faire face à d'éventuelles autres charges liées au handicap de son fils. Il a admis que le loyer de 2'700 fr. par mois payé par le plaignant était trop élevé et que le nouveau délai au 1<sup>er</sup> janvier 2010 proposé par l'Office était suffisant pour retrouver un logement à un prix plus abordable et éviter un déménagement précipité, préjudiciable à la santé de l'enfant B.C.\_\_\_\_\_.

**5.** Par acte du 15 août 2019, le plaignant a recouru contre cette décision en concluant à la suppression de la saisie de salaire et à l'octroi d'un délai supplémentaire pour trouver un nouvel appartement. Il a demandé à être entendu et à ce que l'effet suspensif soit accordé au recours. Il a produit les pièces suivantes :

- une copie de ses certificat de salaire des mois de mars à juin 2019 faisant état d'un salaire brut de 6'550 fr. par mois, d'un treizième salaire brut de 2'000 francs versé au mois d'avril 2019, d'un salaire net de 5'626 fr. 80 au mois de mars, de 5'501 fr. 10 au mois d'avril, compte tenu d'une avance de 2'000 fr. et d'une déduction pour amende de 40 fr., de 5'666 fr. 80 au mois de mai et de 5'549 fr. 80 au mois de juin compte tenu d'une déduction de 77 fr. pour le Paleo Festival et de 40 fr. de retenues diverses ;

- une copie d'un aperçu des ordres permanents établi le 12 août 2019 par Postfinance, annoté manuscritement, faisant état d'ordres de paiement de 2'700 fr. pour le loyer, de 800 fr. pour l'achat d'un terrain en vue de la retraite, de 317 fr. 80 et de 342 fr. 10 pour les primes d'assurance maladie et de 20 fr. pour les frais de justice, soit un montant total de 4'179 fr. 90 ;

- une copie d'un détail de mouvement établi le 12 août 2019 par Postfinance attestant d'un virement de 5'353 fr. 95 effectué le 25 juillet 2019 par l'employeur du recourant sur le compte de celui-ci.

Par décision du 20 août 2019, la présidente de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif.

Dans ses déterminations du 28 août 2019, l'Office a confirmé celles déposées en première instance et déclaré se rallier à la décision attaquée.

Le 3 septembre 2019, le recourant a déposé une réplique spontanée confirmant ses conclusions et sa requête d'audition.

Par courrier recommandé du 23 septembre 2019, la présidente de la cour de céans a requis la production par l'Office, dans un délai échéant le 3 octobre 2019, de la statistique officielle sur laquelle il s'était fondé pour établir le prix mensuel moyen d'un appartement de 3,5 pièces dans le canton et d'une copie du contrat de bail du recourant. Dans le même délai, elle a requis du recourant la production d'une copie de son contrat de bail.

Le 27 septembre 2019, l'Office a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un tableau du loyer moyen en francs selon le nombre de pièces, par district, dans le canton de Vaud pour l'année 2013, établi sur la base des données de l'Office fédéral de la statistique par Calculs StatVD, dont il ressort que le loyer mensuel net moyen (sans les frais accessoires ni les dépenses de chauffage) est de 1'256 fr. pour un trois pièces et de 1'600 fr. pour un quatre pièces dans le district de Lausanne, la moyenne cantonale étant de 1'274 fr. pour un trois pièces et de 1'628 francs pour un quatre pièces ;
- une copie d'un tableau du loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièces dans le canton de Vaud pour l'année 2017 établi sur la base des données de l'Office fédéral de la statistiques par Statistique Vaud, dont il ressort qu'en 2017 le loyer mensuel net moyen (sans les charges) dans le canton pour un appartement de trois pièces s'élevait à 1'318 fr. et à 1'613 fr. pour un appartement de quatre pièces ;
- un copie du contrat de bail signé par le recourant le 18 juin 2016, portant sur un appartement de 3,5 pièces de 85,80 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], une cave et une place de parc intérieure. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 1<sup>er</sup> juillet 2017, le bail se renouvelait pour une durée indéterminée, sauf résiliation donnée et reçue trois mois à l'avance pour la fin de chaque mois. Le loyer mensuel total, appartement, parking et charges d'entretien comprise a été fixé à 2'700 francs. Le contrat prévoyait que les frais de chauffage, d'eau chaude,

d'électricité et d'abonnement de télédistribution par câble serait perçu directement par les fournisseurs.

Le 2 octobre 2019, le recourant a également produit une copie du contrat de bail susmentionné.

Les pièces produites par chacune des parties ont été communiquées à l'autre le 8 octobre 2019.

### **En droit :**

**I.** Le recours a été déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP; 28 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application de la LP dans le canton de Vaud ; BLV 280.05]). Dûment signé et suffisamment motivé (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), il est ainsi recevable. Les pièces produites avec le recours sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de l'Office sont aussi recevables (art. 31 al. 1 LVLP). Il en est de même de la réplique spontanée du recourant en vertu de son droit d'être entendu (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées ; ATF 139 II 189 consid. 3.2 ; ATF 138 I 484 consid. 2).

**II.** Le recourant demande à être entendu en personne par la cour de céans. Il ne motive pas sa requête.

Dans le canton de Vaud (art. 20a al. 3 LP), la procédure de recours contre le prononcé d'une autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP) est une procédure écrite (art. 28 al. 1 et 31 al. 1 LVLP) au terme de laquelle la Cour des poursuites et faillite statue à huis clos (art. 32 al. 1 LVLP). Le droit d'être entendu ne garantit par ailleurs pas le droit

de s'exprimer oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; TF 5A\_715/2018 du 21 mai 2019 consid. 4.3 et références).

La requête du recourant doit donc être rejetée.

**III.** Le recourant conteste la saisie opérée sur son salaire. Il paraît soutenir qu'aucune quotité ne serait saisissable.

**a)** A teneur de l'art. 93 al. 1 LP, tous les revenus du travail, les usufruits et leurs produits, les rentes viagères, de même que les contributions d'entretien, les pensions et prestations de toutes sortes qui sont destinés à couvrir une perte de gain ou une prétention découlant du droit d'entretien, en particulier les rentes et les indemnités en capital qui ne sont pas insaisissables en vertu de l'art. 92 LP, peuvent être saisis, déduction faite de ce que le préposé estime indispensable au débiteur et à sa famille (minimum vital). Cette disposition garantit à ces derniers la possibilité de mener une existence décente, sans toutefois les protéger contre la perte des commodités de la vie; elle vise à empêcher que l'exécution forcée ne porte atteinte à leurs intérêts fondamentaux, les menace dans leur vie ou leur santé ou leur interdise tout contact avec le monde extérieur. Les besoins du poursuivi et de sa famille reconnus par la jurisprudence sont ceux d'un poursuivi moyen et des membres d'une famille moyenne, c'est-à-dire du type le plus courant. Ils doivent toutefois tenir compte des circonstances objectives, et non subjectives, particulières au poursuivi (ATF 134 III 323 consid. 2; 108 III 60 consid. 3; TF 5A\_912/2018 du 16 janvier 2019 consid. 3.1.1 ; TF 5A\_266/2014 du 11 juillet 2014 consid. 3).

Pour fixer le montant saisissable, l'office des poursuites doit d'abord tenir compte de toutes les ressources du débiteur ; puis, après avoir déterminé le revenu global brut, il évalue le revenu net en opérant les déductions correspondant aux charges sociales et aux frais d'acquisition du revenu ; enfin, il déduit du revenu net les dépenses nécessaires à l'entretien du débiteur et de sa famille, en s'appuyant

généralement pour cela sur les lignes directrices pour le calcul du minimum vital du droit des poursuites selon l'art. 93 LP édictées par la Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse (TF 5A\_919/2012 du 11 février 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_16/2011 du 2 mai 2011 consid. 2.1). Ces directives, dont la dernière édition date du 1<sup>er</sup> juillet 2009, comportent une liste des charges fixes, identiques pour tous les débiteurs et regroupées sous la dénomination « montant mensuel de base » (frais nécessaires pour la nourriture, l'habillement, les soins corporels, l'électricité, le gaz ainsi que les frais culturels), et des charges variables en fonction de la situation particulière du débiteur (frais de logement, de chauffage, cotisations sociales, dépenses indispensables à l'exercice d'une profession, contributions d'entretien, frais d'instruction des enfants, frais médicaux, etc.) (TF 5A\_16/2011 précité consid. 5 ; BISchK 2009, p. 192 ss ; Ochsner, in Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuites et faillite, nn. 76 ss ad art. 93 LP). Ces directives ne lient pas le juge, mais servent à l'application uniforme du droit pour la détermination du minimum vital. Le pouvoir d'appréciation de l'office n'est pas limité par cela (TF 5A\_20/2018 du 24 septembre 2018 c. 3.1.1 ; TF 5A\_306/2018 du 19 septembre 2018 consid. 3.1.1).

Lorsque le débiteur est marié, il faut d'abord déterminer les revenus des deux époux et leur minimum vital commun, puis répartir entre eux le minimum vital obtenu en rapport avec le revenu net. La quotité saisissable du revenu du conjoint débiteur s'obtient alors en soustrayant sa part au minimum vital de son revenu déterminant (ATF 114 III 12 consid. 3).

L'entretien de l'enfant majeur doit être inclus dans le minimum vital du débiteur pour autant que les parents assument une obligation à cet égard. Aux termes de l'art. 277 al. 2 CC, les parents ont l'obligation d'entretenir l'enfant majeur lorsque, à sa majorité, celui-ci n'a pas encore de formation appropriée et pour autant que les circonstances permettent de l'exiger d'eux (TF 5A\_919/2012 du 11 février 2013 consid. 5.3). Les revenus d'un enfant majeur vivant en ménage commun avec le débiteur ne s'ajoutent pas aux revenus de la famille ; il en est tenu compte en

faisant abstraction de l'entretien de l'enfant (au sens large : base mensuelle, assurance-maladie, frais de transport, etc.) dans le minimum vital de la famille et en tenant compte d'une participation équitable aux frais de logement (Ochsner, Le minimum vital (art. 93 al. 1 LP), in SJ 2012 II p. 119 ss, spéc. p. 133 et les réf. citées).

Les faits qui déterminent le revenu saisissable doivent être établis d'office compte tenu des circonstances existant au moment de la saisie (TF 5A\_57/2016 du 20 avril 2016 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_16/2011 précité consid. 4 ; ATF 112 III 79 consid. 2). Le poursuivi est tenu envers l'office de collaborer (ATF 119 III 70 consid. 1). Seules les charges établies et effectivement payées peuvent être prises en considération dans le calcul du minimum vital (ATF 112 III 19, JdT 1988 II 121 ; TF 7B.243/2001 du 15 novembre 2001). Si, après l'exécution de la saisie, l'office a connaissance d'une modification déterminante pour le montant de celle-ci, il en adapte l'ampleur aux nouvelles circonstances (art. 93 al. 3 LP).

**b)** En l'espèce, le recourant est marié et père d'un enfant majeur né le 18 septembre 2000 qui vit avec le couple. Son épouse est sans activité et sans revenus.

La quotité saisissable a été calculée de la manière suivante par l'office :

Revenu mensuel total :	Fr.
5'666.80	
Charges mensuelles :	
- base mensuelle pour un couple	Fr.
1'700.00	
- base mensuelle pour l'enfant	Fr.
0.00	
- loyer (charges comprises)	Fr. 2'700.00
- primes d'assurance-maladie débiteur (solde subsidié)	Fr.
317.80	

- primes d'assurance-maladie épouse (solde subsidié)	Fr.
342.10	
- frais de repas pris hors du domicile (débitéur)	Fr.
240.00	
- frais de déplacement en transport privé (débitéur)	Fr.
0.00	
- frais de déplacement en transport public (conjointe)	Fr.
<u>74.00</u>	
Total :	Fr. 5'373.90
Quotité saisissable :	Fr. 292.90

Il ressort des fiches de salaire produites à l'appui du recours que l'employeur du recourant, [...], lui verse des montants mensuels nets variables. Ces variations s'expliquent par des déductions spéciales opérées certains mois pour le paiement d'amende, le remboursement d'avance sur salaire ou de billets pour le Paléo festival à Nyon, dont il ne faut naturellement pas tenir compte. Abstraction faite de ces déductions, les décomptes de salaires produits révèlent que le recourant perçoit bien un salaire mensuel net de 5'666 fr. 80. La fiche relative au mois d'avril 2019 atteste que le recourant reçoit en outre un treizième salaire. Il s'ensuit qu'en retenant un revenu mensuel total de 5'666 fr. 80, l'Office n'a en tous les cas pas surévalué les ressources financières du recourant.

S'agissant des charges, l'Office n'a comptabilisé aucun montant pour l'entretien de l'enfant majeur qui vit avec le recourant et son épouse. Il ressort en effet du dossier que ce dernier perçoit une rente extraordinaire de l'office d'assurance-invalidité qui s'élève 1'567 fr. par mois. Il reçoit en outre un salaire net mensuel de 171 fr. pour une activité exercée au sein de la fondation [...]. Si on ajoute à ces montants la somme de 360 fr. perçue à titre d'allocations familiales en sus salaire évoqué ci-dessus, on peut considérer, à l'instar de l'Office, que les sommes destinées à l'entretien de l'enfant s'élèvent à 2'098 fr. L'Office a par ailleurs considéré que les charges incompressibles de cet enfant s'élevaient à 1'245 fr. 35, soit 600 fr. pour la base mensuelle, 240 fr. pour

les frais de repas pris hors du domicile, 164 fr. pour les frais de déplacement en transport public, 158 fr. pour la part de l'assurance-maladie non subsidiée et 83 fr. 35 de frais médicaux. Le recourant paraît soutenir que ces charges seraient plus élevées en raison des soins médicaux et des activités de son fils. Il ne précise toutefois pas dans quelle mesure et ne produit aucun document susceptible de permettre à la cour de céans de s'en convaincre. Il s'ensuit que l'enfant dispose d'un disponible de 852 fr. 65 ce qui signifie, en d'autres termes, qu'il est en mesure de couvrir ses charges incompressibles sans l'aide financière de ses parents. C'est donc à juste titre que l'Office n'a pas inclus de montant destiné à couvrir les frais d'entretien de l'enfant dans le calcul du minimum vital du recourant. Il aurait même pu imputer la charge de loyer du recourant d'une participation financière de son fils ce qui aurait augmenté d'autant sa quotité saisissable. La manière de procéder de l'Office se révèle donc particulièrement favorable au recourant.

Pour le reste, l'Office n'a pas tenu compte de frais de déplacement en transport privé dans la mesure où le recourant se déplace avec un véhicule mis à sa disposition par son employeur ce qui n'est pas contesté. Les autres montants retenus par l'Office ne sont pas contestés non plus et correspondent, s'agissant notamment des primes d'assurance-maladie, aux pièces produites par le recourant à l'appui de son recours. Ces pièces révèlent que le recourant s'acquitterait encore mensuellement d'une somme de 20 fr. à titre de remboursement de frais de justice et de 800 fr. pour un achat de terrain pour sa retraite. Il n'y a toutefois pas lieu d'intégrer ces dépenses aux calculs précités dans la mesure où elles ne constituent pas des charges nécessaires à l'entretien du recourant et de sa famille.

Au vu de ce qui précède, le calcul opéré par l'Office et validé par l'autorité de première instance ne prête nullement le flanc à la critique. La saisie de salaire mensuelle de 250 fr. est donc justifiée et le moyen doit être rejeté.

**IV.** Le recourant fait valoir qu'il vit avec son fils qui est atteint d'autisme et qu'au vu de son état de santé, un déménagement rapide est médicalement déconseillé. Il souligne par ailleurs qu'il lui est difficile de trouver un appartement rapidement en raison de ses poursuites. Il estime dès lors qu'un délai supplémentaire doit lui être accordé pour lui permettre de trouver un logement meilleur marché.

**a)** Le principe selon lequel le débiteur qui fait l'objet d'une saisie doit restreindre son train de vie et s'en sortir avec le minimum d'existence qui lui est reconnu s'applique aussi aux frais de logement. C'est ainsi que le besoin de logement du poursuivi n'est pris en compte qu'à concurrence de la somme nécessaire pour se loger d'une manière suffisante; lorsque son logement impose au poursuivi au moment de l'exécution de la saisie des dépenses exagérées, il doit réduire ses frais de location, s'il est locataire, dans un délai convenable, soit en principe le prochain terme de résiliation du bail, délai à l'échéance duquel l'office pourra réduire le loyer excessif à un montant correspondant à la situation familiale du débiteur et aux loyers usuels du lieu (TF 5A\_912/2018 du 16 janvier 2019 consid. 3.1.2 ; TF 5A\_252/2011 du 14 juillet 2011 consid. 4 ; TF 5A\_712/2007 du 11 mars 2008 consid. 4.1 et les références citées, not. ATF 129 III 526 consid. 2; ATF 114 III 12 consid. 2a; cf. ég. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 106 s. ad art. 93 LP; Winkler, in Kren Kostkiewicz/Vock, Kommentar SchKG, 4<sup>e</sup> éd., nn. 37 ss ad art. 93 LP; Ochsner, Commentaire romand précité, nn. 114 ss ad art. 93 LP; Le même, in SJ 2012 II p. 119 ss précité, p. 136 s.; Collaud, Le minimum vital selon l'article 93 LP, in RFJ 2012 p. 299 ss, 310 et 312 s.). En présence d'un bail qui ne peut être résilié avant de nombreuses années, il n'y a pas lieu d'attendre l'expiration du prochain terme ordinaire de résiliation, le débiteur disposant de la faculté de procéder à une restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO) ou à une sous-location (art. 262 CO) (ATF 129 III 526 consid. 2.1 : JdT 2004 II 91). Les difficultés de trouver un logement en raison de la situation sur le marché locatif de même que le refus systématique des agences immobilières d'octroyer un logement à un locataire qui fait l'objet de poursuites ne justifie pas de déroger à ces principes (Ochsner, in SJ 2012 II

p. 119 ss précité, p. 137 et les réf. citées). L'office ne peut toutefois contraindre le débiteur à emménager dans un logement plus avantageux. Le débiteur qui, à l'expiration du délai qui lui a été imparti, reste dans le logement dont le coût est exagéré peut compenser la diminution de son minimum vital en rognant d'autres dépenses prises en compte dans le calcul de celui-ci (ATF 129 III 526 consid. 2; ATF 114 III 12 consid. 2a p. 14; TF 5A\_252/2011 du 14 juillet 2011 consid. 4 ; TF 5A\_712/2007 du 11 mars 2008 consid. 4.1).

Le loyer admissible est déterminé selon deux critères : le nombre de pièces conforme aux besoins normaux du débiteur et de sa famille, ainsi que le loyer moyen correspondant à un tel logement dans le canton ou la région concernée en fonction des statistiques officielles cantonales (TF 5A\_912/2018 du 16 janvier 2019 consid. 3.4 ; cf. aussi Ochsner, in SJ 2012 II p. 119 ss précité, p. 137).

**b)** En l'espèce, le recourant occupe, avec son épouse et son fils, un appartement de 3.5 pièces dont le loyer mensuel net s'élève à 2'700 francs.

Considérant que ce montant excédait le prix moyen de 2'000 fr. pratiqué dans le canton pour un tel logement, l'Office a imparti au recourant un délai au 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour rechercher un nouvel appartement conforme aux normes locales en relevant que cette date correspondait au prochain terme du bail. Il ressort de la statistique officielle pour l'année 2013 que le loyer moyen sans les charges dans le district de Lausanne pour un appartement de trois pièces est de 1'256 fr. et 1'600 fr. pour un quatre pièces, la moyenne vaudoise étant de 1'274 fr. pour un trois pièces et de 1'628 fr. pour un quatre pièces. Il ressort en outre de la statistique officielle pour l'année 2017 que le loyer moyen sans les charges dans le canton de Vaud est de 1'318 fr. pour un trois pièces et de 1'613 fr. pour un quatre pièces. On observe que la moyenne cantonale n'a que peu changé entre 2013 et 2017. Il est en outre notoire que les loyers dans le canton de Vaud n'ont pas enregistré de baisse spectaculaire

depuis 2017. Il y a donc lieu d'admettre que le montant de 2'000 fr. retenu par l'Office échappe à toute critique.

Le bail de l'appartement du recourant prévoit qu'après la première échéance du 1<sup>er</sup> juillet 2017, il se renouvelle tacitement pour une durée indéterminée sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la fin d'un mois. Compte tenu du fait que l'avis demandant au recourant de réduire sa charge de loyer est daté du 18 mars 2019, la première échéance du bail était donc bien selon le contrat le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et l'Office n'a fait qu'appliquer les principes stricts dégagés par la jurisprudence rappelée ci-dessus en rappelant que les seules difficultés liées à la situation sur le marché du logement ainsi qu'à l'existence de poursuites ne justifient pas qu'on y déroge.

Par ailleurs l'Office a tenu compte des circonstances particulières liées à l'infirmité du fils du recourant, et en particulier de l'impact négatif que pourrait avoir sur lui un déménagement précipité, en acceptant, dans ses déterminations du 12 juin 2019, de prolonger le délai qui avait initialement imparti au recourant de six mois, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le moyen du recourant doit donc être rejeté.

**V.** En conclusion, le recours doit être rejeté.

La décision attaquée prend en compte dans ses considérants la proposition de l'Office du 12 juin 2019 de prolonger de six mois le délai pour trouver un logement moins onéreux, mais rejette la plainte contre la décision de l'Office fixant ce délai au 1<sup>er</sup> juillet 2019. Il y a donc lieu de réformer d'office celle-ci en ce sens que la plainte est partiellement admise et que le plaignant est invité à rechercher un nouvel appartement conforme aux normes locales dans un délai échéant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, date à laquelle l'Office ne tiendra plus compte que d'un loyer de 2'000 fr. dans le cadre du calcul du minimum vital du recourant.

Il n'y a pas lieu de tenir compte du fait qu'à la date du présent arrêt, le délai de résiliation de trois mois prévu par le contrat ne pourra être respecté pour l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2020, dès lors que l'effet suspensif n'a pas été accordé au recours, le recourant étant dès lors tenu de poursuivre ses recherches durant la procédure de recours. Au demeurant, le locataire peut toujours restituer la chose louée de manière anticipée aux conditions de l'art. 264 CO.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
  
- II. La décision est réformée d'office en ce sens que la plainte est partiellement admise, le recourant étant invité à rechercher un nouvel appartement conforme aux normes locales dans un délai échéant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, date à laquelle l'Office des poursuites du district de Lausanne ne tiendra plus compte que d'un loyer de 2'000 fr. (deux mille francs), dans le cadre du calcul du minimum vital du plaignant.

La décision est confirmée pour le surplus.

- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. A.C. \_\_\_\_\_,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :