

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 6 avril 2020

---

Composition : M. MAILLARD, président  
Mmes Rouleau et Cherpillod, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 3 Cst. ; 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.N.**\_\_\_\_\_, à [...] (Russie), contre le prononcé rendu le 28 novembre 2019, à la suite de l'audience du 8 octobre 2019, par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte du recourant contre le procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens établi par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA RIVIERA-PAYS-D'ENHAUT**, à Vevey, dans la cause l'opposant à **B.N.**\_\_\_\_\_, à T.\_\_\_\_\_.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** A.N. \_\_\_\_\_ et B.N. \_\_\_\_\_ se sont mariés en 1994. Un enfant C.N. \_\_\_\_\_, né en 1996, est issu de cette union.

Les parties ont été impliquées dans des procédures de mesures protectrices de l'union conjugale au cours desquelles B.N. \_\_\_\_\_ s'est engagée, selon prononcé du 3 février 2011, à résilier pour la fin août 2011 le bail de la villa individuelle à T. \_\_\_\_\_, et de deux places de parc, dont les parties étaient locataires et dont le loyer mensuel s'élevait à 3'500 fr., plus frais accessoires. Cette villa a une surface de 160 m<sup>2</sup> et comprend trois chambres, une salle de bain-douche-WC, un cuisinette et un balcon au premier étage, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain et un terrasse au rez-de-chaussée et un sauna-fitness, une cave, une buanderie, un local de chauffage et une terrasse au rez inférieur. B.N. \_\_\_\_\_ l'occupait depuis le mois de juillet 2010. Le bail est résiliable chaque trois mois, moyennant un préavis de trois mois.

Dans un arrêt du 28 novembre 2011 statuant sur la modification des contributions due par A.N. \_\_\_\_\_ pour l'entretien de B.N. \_\_\_\_\_ et de son fils, ainsi que sur un avis aux débiteurs, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a constaté en page 4 de l'arrêt que B.N. \_\_\_\_\_ n'avait pas résilié le bail de la villa en cause et a pris en compte, dans le calcul de la contribution litigieuse en page 13, un loyer hypothétique de 2'000 fr., correspondant au prix du marché pour une personne seule avec un enfant.

**2.** Par demande du 20 juillet 2012, A.N. \_\_\_\_\_ a ouvert action en divorce devant le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Dans le cadre de cette procédure, la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a partiellement admis le recours de B.N. \_\_\_\_\_, admis celui de

A.N.\_\_\_\_\_ et renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 26 février 2018, à la réquisition de A.N.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : l'Office) a notifié à B.N.\_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 8'616'534, un commandement de payer la somme de 6'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 août 2017, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Dépens judiciaires alloués à A.N.\_\_\_\_\_, et mis à la charge de B.N.\_\_\_\_\_, au sens du chiffre 5 du dispositif de l'Arrêt du Tribunal fédéral du 23 août 2017* ».

B.N.\_\_\_\_\_ a formé opposition totale.

Par prononcé du 27 avril 2018, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée définitive de cette opposition à concurrence de 6'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 février 2018.

Par arrêt du 12 juin 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a fixé notamment la contribution due par A.N.\_\_\_\_\_ pour l'entretien de B.N.\_\_\_\_\_ à 4'500 fr. par mois dès jugement définitif et exécutoire et jusqu'au 31 mars 2022 compris et à 1'570 fr. dès lors et a ordonné à l'employeur de A.N.\_\_\_\_\_ de prélever sur le salaire de celui-ci la contribution d'entretien susmentionnée et de la verser directement à B.N.\_\_\_\_\_. L'arrêt retient, en pages 18 et 19, que B.N.\_\_\_\_\_ est restée dans la villa individuelle que les parties avaient louée à leur arrivée en Suisse pour un loyer mensuel de 3'500 fr. plus frais, qu'elle ne l'avait jamais quitté malgré l'engagement pris de résilier ce bail pour la fin août 2011, estimant qu'il serait difficile pour elle de trouver un autre logement, notamment en raison des poursuites dont elle faisait l'objet. En page 28 de l'arrêt, la Cour d'appel civile a tenu compte, dans le calcul du minimum vital de l'intéressée au moment de l'ouverture de l'action en divorce, d'un montant admissible de loyer de 2'000 fr. en prenant en compte le fait que

C.N.\_\_\_\_\_ vivait encore avec sa mère, et d'un montant de 1'500 fr. de frais de logement pour A.N.\_\_\_\_\_.

Il est ressorti de l'instruction qu'en 2018, B.N.\_\_\_\_\_ a obtenu une baisse de 1'000 fr. du loyer de la villa en cause, celui-ci étant fixé à 2'500 fr. par mois.

Le 12 septembre 2018, l'Office a établi un procès-verbal de saisie selon l'art. 115 LP valant acte de défaut de biens pour un montant de 7'363 fr., indiquant sous la rubrique « *Observations* », notamment ce qui suit :

« Séparée, mère d'un enfant majeur né en 1996 lequel est aux études aux Etats-Unis. Enseignante sans emploi, Mme B.N.\_\_\_\_\_ perçoit comme unique revenu une pension alimentaire de Fr. 4'500.00 par mois versée par son ex époux. Loyer Fr. 2'500.00 par mois, charges comprises. La débitrice est avisée que son loyer est trop élevé. Un délai au 31 mars 2019 est assigné pour trouver un logement moins honoreux (sic). A défaut, un loyer de Fr. 2'000.00 sera pris en compte. (...) Aucune saisie possible actuellement au sens des art. 92 et 93 LP. (...) ».

Par courrier recommandé du même jour, l'Office a informé B.N.\_\_\_\_\_ que le loyer déclaré de 2'500 fr. était trop élevé et l'a invitée à rechercher dans un délai échéant le 31 mars 2019 un nouvel appartement conforme aux normes locales dont elle devait se contenter, étant précisé que dès cette échéance, il ne tiendrait compte que d'un loyer moyen de 2'000 fr. par mois, comme indiqué dans l'arrêt du 12 juin 2018 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal.

Par courrier recommandé du même jour, l'Office a informé A.N.\_\_\_\_\_ qu'il avait pris connaissance de l'arrêt du 12 juin 2018 susmentionné, que, dès lors que B.N.\_\_\_\_\_ avait recouru contre cet arrêt, il avait fixé à celle-ci un délai échéant le 31 mars 2019 pour trouver un logement moins cher et que, passé cette échéance, un montant de 2'000 fr. serait pris en compte. En conséquence, il lui a retourné l'acte de défaut de biens dans la poursuite n° 8'616'534.

**3.** Par arrêt du 15 février 2019, la I<sup>le</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral a rejeté dans la mesure où il était recevable le recours de B.N.\_\_\_\_\_ contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 12 juin 2018 susmentionné.

Se fondant sur cet arrêt et sur l'acte de défaut de biens du 12 septembre 2018, A.N.\_\_\_\_\_ a requis de l'Office la continuation de la poursuite, faisant valoir que les faits étaient définitivement fixés, notamment le montant du loyer à prendre en considération, et qu'il convenait d'examiner la situation *« compte tenu de cette circonstance et du loyer maximum que l'on peut retenir dans cette cause »*.

Le 25 février 2019, l'Office a adressé à B.N.\_\_\_\_\_ un avis fixant la saisie au 18 mars 2019 pour un montant de 7'413 fr. 90, frais et intérêts compris.

Le 15 mars 2019, en présence de B.N.\_\_\_\_\_ qui l'a signé, l'Office a établi un procès-verbal des opérations de la saisie, dont il ressort que les revenus de l'intéressée consistent dans la pension alimentaire de 4'500 fr. par mois versée par A.N.\_\_\_\_\_, que ses charges de loyer s'élèvent à 2'500 fr., étant précisé qu'il serait tenu compte, conformément au courrier du 12 septembre 2018, d'un loyer de 2'000 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2019, que ses primes d'assurance-maladie atteignent 516 fr. 10 et qu'elle supporte des frais de chauffage au mazout de 250 fr. par mois.

Par courrier du même jour, l'Office a demandé à B.N.\_\_\_\_\_ de produire, dans un délai échéant le 22 mars 2019, la police de son assurance-maladie pour l'année 2019, ainsi que les justificatifs de paiement des frais de chauffage des trois derniers mois.

Par courriel du 21 mars 2019, B.N.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle ne payait pas son chauffage mensuellement, mais qu'elle achetait du mazout deux fois par année pour un montant à chaque livraison d'environ

1'550 fr. et que, faute de moyens financiers, elle n'avait pas passé de commande en 2019, utilisant la réserve de six cents litres appartenant au propriétaire. Elle a notamment produit les pièces suivantes :

- une copie d'une police d'assurance-maladie pour l'année 2019 faisant apparaître une prime de 447 fr. 50 pour l'assurance obligatoire des soins, modèle médecin de famille, une prime de 32 fr. 60 pour une assurance complémentaire des soins spéciaux élargis, une prime de 9 fr. pour une assurance complémentaire en cas de décès et d'invalidité à la suite d'un accident et une prime de 6 fr. pour une assurance complémentaire pour voyage et vacances ;

- une copie d'un échange de courriels relatifs à la location d'appartements aux personnes avec des problèmes financiers entre B.N. \_\_\_\_\_ et une l'agence immobilière Furer des 11 et 14 février 2019, dans lequel celle-ci explique que sont considérées comme solvables les personnes dont le revenu correspond à trois fois le montant du loyer et que, concernant les poursuites, chaque cas était différent, de sorte qu'elle ne pouvait pas se prononcer sans avoir étudié l'intégralité du dossier du postulant ;

- une copie d'une facture de 1'505 fr. adressée le 19 juin 2018 par une entreprise de livraison de mazout à B.N. \_\_\_\_\_.

**4. a)** Par décision du 25 mars 2019, l'Office a fixé la retenue de salaire sur le montant versé à B.N. \_\_\_\_\_ par l'employeur de A.N. \_\_\_\_\_ à 550 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2019. Cette décision était fondée sur un revenu de 4'500 fr., dont étaient déduits la base mensuelle de 1'200 fr., le loyer, par 2'000 fr., conformément au courrier du 12 septembre 2018, les primes d'assurance-maladie de 447 fr. 50 et des frais de chauffage de 280 fr., soit un minimum d'existence de 3'927 fr. 50, laissant un montant saisissable de 572 fr. 50.

Par avis concernant une saisie ou un séquestre de salaire du 25 septembre 2019, l'Office a ordonné à l'employeur de A.N. \_\_\_\_\_ de

retenir sur le montant versé à B.N.\_\_\_\_\_ la somme de 550 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> avril 2019.

**b)** Par courriel du 1<sup>er</sup> avril 2019, B.N.\_\_\_\_\_, par son conseil, a exposé que ses recherches de logement avaient échoué, les agences immobilières exigeant un garant domicilié en Suisse, qu'elle n'avait pas, et qu'elle avait rencontré des difficultés avec l'AVS pour le calcul de ses cotisations, l'administration ayant besoin d'une attestation de divorce et d'autres éléments. Elle a produit les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie d'un courriel de B.N.\_\_\_\_\_ à l'Etat civil de Moudon du 20 mars 2019, lui transmettant une attestation d'exequatur attestant que la date définitive du divorce était le 1<sup>er</sup> mai 2018 et requérant la modification de la base de données de l'Etat civil ;

- une copie des courriels de réponse de l'Etat civil de la Broye-Vully, à Moudon, des 20 et 27 mars 2019, confirmant le fait que le divorce était entré en force le 12 décembre 2015 et refusant en conséquence de modifier la date de celui-ci ;

- un extrait d'un calculateur du site internet « [caisseavsvaud.ch](http://caisseavsvaud.ch) », estimant à 2'101 fr. 25 la cotisation de personne sans activité lucrative ayant un revenu annuel de 54'000 francs ;

- une copie d'un courriel de B.N.\_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Furer du 21 janvier 2019, demandant s'il était possible de louer un appartement auprès d'elle pour un loyer de 2'000 fr., malgré des poursuites pour un montant de 60'000 fr. et des actes de défaut de biens de 8'000 fr. et un revenu de 4'500 fr. par mois, avec la réponse de cette agence du 14 février 2019, déjà produite le 21 mars 2019, expliquant qu'étaient considérées comme solvables les personnes dont le revenu correspondait à trois fois le montant du loyer et que concernant les poursuites, chaque

cas était différent, de sorte qu'elle ne pouvait pas se prononcer sans avoir étudié l'intégralité du dossier du postulant ;

- une copie d'un courriel identique adressé le 28 mars 2019 à l'agence immobilière Cogestim, et la réponse de celle-ci indiquant qu'elle n'avait pas de liste d'attente à lui proposer, l'invitant à consulter régulièrement son site internet, et lui indiquant les prérequis au dépôt d'un dossier (formulaire de demande de location, pièce d'identité, copie des trois dernières fiches de salaire, extrait des poursuites des trois derniers mois, et de la RC ménage de l'appartement actuel), étant précisé qu'en l'absence de l'un de ces documents, il était possible de trouver un garant domicilié en Suisse en mesure de présenter tous les documents, qui louerait l'objet à son nom propre en indiquant comme occupant la personne défailante ;

Par courriel du 8 avril 2019, le conseil de B.N. \_\_\_\_\_ a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un courriel de B.N. \_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Gerofinance-Dunand du 21 janvier 2019 demandant s'il était possible de louer un appartement auprès d'elle pour un loyer de 2'000 fr., malgré des poursuites pour un montant de 60'000 fr. et des actes de défaut de biens de 8'000 fr. et un revenu de 4'500 fr. par mois ;

- une copie d'un courriel de B.N. \_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Domicim du 21 janvier 2019 demandant s'il était possible de louer un appartement auprès d'elle pour un loyer de 2'000 fr., malgré des poursuites pour un montant de 60'000 fr. et des actes de défaut de biens de 8'000 fr. et un revenu de 4'500 fr. par mois ;

- une copie d'un courriel de l'agence immobilière Bernard Nicod SA à B.N. \_\_\_\_\_ du 4 février 2019 confirmant l'ouverture d'un compte et présentant un appartement de 3,5 pièces pour un loyer de 1'980 fr. par mois, plus 220 fr. de charges ;

- une copie d'un courriel de B.N.\_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Naëf du 4 avril 2019, demandant s'il était possible de louer un appartement avec un loyer de 2'000 fr. pour un revenu mensuel de 4'500 fr., malgré le fait qu'il y avait des poursuites, des actes de défaut de biens et qu'il n'y avait pas de garant, et de la réponse de l'agence du 4 avril 2019, indiquant qu'elle n'avait pas trouvé d'appartement à louer à T.\_\_\_\_\_ et rappelant qu'elle exigeait que le loyer ne soit pas supérieur à un tiers des revenus ;

- une copie d'un courriel de B.N.\_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Domicim du 5 avril 2019, lui demandant si une personne avec un revenu de 4'500 fr. par mois pouvait louer un appartement au loyer de 2'000 fr., avec des poursuites et des actes de défaut de biens, et la réponse de cette agence selon laquelle la règle qui devait être respectée était que le salaire devait être trois fois plus élevé que le loyer et que les poursuites étaient une autre barrière, mais qu'elle examinait toujours chaque cas ;

- une copie d'un courriel de l'agence immobilière Bernard Nicod SA, au contenu illisible ;

- une copie d'un courriel de l'agence immobilière Immo-iloc à B.N.\_\_\_\_\_ du 6 avril 2019 indiquant que pour valider un dossier juridiquement solvable, les revenus devaient être trois fois supérieurs au montant du loyer.

**c)** Par courrier du 11 avril 2019, l'Office a accordé à B.N.\_\_\_\_\_ un délai échéant le 30 juin 2019 pour effectuer de nouvelles recherches de logement, précisant que, le cas échéant, le loyer pris en considération serait de 2'500 fr., plus 280 fr. de frais de chauffage.

Par courrier du 19 juin 2019, B.N.\_\_\_\_\_ a informé l'Office que ses recherches avaient échoué et a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un courriel de B.N.\_\_\_\_\_ à l'agence immobilière DHR du 28 mai 2019, indiquant qu'elle s'intéressait à la location d'un appartement et

demandant s'il était possible d'en obtenir un pour un loyer de 2'000 fr. par mois, avec un salaire de 4'500 fr. par mois, malgré des poursuites, des actes de défaut de biens et sans garant ;

- une copie d'un courriel de B.N. \_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Privera du 28 mai 2019, manifestant son intérêt pour un appartement, déclarant comprendre les conditions de location, notamment un rapport du bureau des poursuites, un garant et un assurance RC, mais demandant s'il demeurait possible de louer un appartement pour un loyer de 2'000 fr. par mois avec un salaire de 4'500 fr. par mois, même si les conditions de location n'étaient pas remplies ;

- une copie de la réponse de l'agence immobilière Privera du 29 mai 2019, indiquant qu'au vu du dossier et sans l'appui d'un garant, elle ne pouvait prendre en considération l'inscription de B.N. \_\_\_\_\_ pour un appartement de 4,5 pièces à Montreux ;

- une copie d'un courriel de B.N. \_\_\_\_\_ à l'agence immobilière Gendre et Emonet du 4 juin 2019, demandant des informations au sujet d'un appartement à Clarens, indiquant qu'elle était au courant des conditions de location, mais demandant s'il était possible de louer quand même un appartement avec des poursuites en cours, des actes de défaut de biens et sans garant ;

- une copie de la réponse de l'agence immobilière Gendre et Emonet du 5 juin 2019, indiquant qu'en cas de poursuites, il était préférable de présenter un garant ;

- une copie d'un courriel de l'agence immobilière CGS Global-Immobilier à B.N. \_\_\_\_\_ du 5 juin 2019, l'informant qu'elle s'occupait exclusivement de la vente d'immeubles, et lui proposant le dossier correspondant aux critères indiqués par B.N. \_\_\_\_\_ d'un appartement de 5,5 pièces ;

- une copie d'un courriel de l'agence immobilière Furer à B.N. \_\_\_\_\_ du 7 juin 2019, rappelant les conditions de location et l'informant qu'au vu de

la description du dossier et sans l'appui d'un garant, elle ne pouvait prendre en considération son inscription.

**5.** Le 20 juin 2019, l'Office a établi un procès-verbal de saisie selon art. 115 LP valant acte de défaut de biens dans la poursuite n° 9'081'543 pour un montant de 7'485 fr. 85, indiquant sous la rubrique « *Observations* », notamment ce qui suit :

« Séparée, vit seule, aucune charge de famille. Enseignante sans emploi, Mme B.N.\_\_\_\_\_ perçoit comme unique revenu une pension alimentaire de Fr. 4'500.00 par mois, versée par son ex-époux. Loyer de Fr. 2'500.00 par mois, charges comprises. Malgré nos lettres des 12.09.2018 et 11.04.2019, la débitrice n'a pas trouvé de logement dont le loyer est moins élevé selon ses justificatifs. Frais de chauffage Fr. 250.00 par mois. Assurance-maladie Fr. 447.50 par mois. (...) Aucune saisie possible actuellement au sens des art. 92 et 93 LP (...) ».

**6.** Par acte du 1<sup>er</sup> juillet 2019, A.N.\_\_\_\_\_ a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le procès-verbal du 20 juin 2019, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'un montant de 1'500 fr. de loyer soit retenu pour calculer le minimum vital de l'intimée, une saisie de salaire d'au minimum 1'000 fr. par mois étant ordonnée.

Par courrier du 3 juillet 2019, le président a cité les parties à l'audience du 3 septembre 2019, ultérieurement reportée au 8 octobre 2019.

Dans ses déterminations du 16 août 2019, l'Office a conclu au rejet de la plainte.

Dans ses déterminations du 22 août 2019, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la plainte.

Le conseil du plaignant, l'intimée, assistée de son conseil, et l'huissière cheffe de l'Office se sont présentés à l'audience du 8 octobre 2019. Le conseil du plaignant a produit un tableau du loyer moyen des logements occupés dans le canton de Vaud, établi par le Département des finances et des relations extérieures, dont il ressort qu'en 2017, le loyer moyen pour un appartement d'une pièce était de 759 fr., de 1'039 pour un deux pièces, de 1'318 fr. pour un trois pièces, de 1'613 fr. pour un quatre pièces, de 2'088 fr. pour un cinq pièces et de 2'622 fr. pour un six pièces et plus.

**7.** Par prononcé du 28 novembre 2019, notifié au plaignant le lendemain, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a admis partiellement la plainte (I), a annulé le procès-verbal de saisie du 20 juin 2019 (II), a invité l'Office à procéder au calcul du montant saisissable de l'intimée en tenant compte de frais de logements à hauteur de 2'000 fr. (III) et a rendu le prononcé sans frais ni dépens (IV). En substance, le premier juge a considéré que les difficultés rencontrées par l'intimée pour trouver un nouveau logement, compte tenu de la situation du marché locatif et des poursuites à son encontre, ne justifiaient pas de déroger aux principes applicables en matière de loyer approprié, que même si l'intimée avait établi avoir recherché sans succès un nouvel appartement, elle n'avait pas établi un refus de son bailleur de la laisser sous-louer une partie de la villa. Il a rejeté l'argument tiré des retours fréquents de C.N. \_\_\_\_\_ en Suisse, dès lors que celui-ci n'était plus à la charge de l'intimée et qu'il n'était pas rendu vraisemblable qu'il pourrait être amené à réintégrer le domicile familial. Le premier juge a en conséquence jugé qu'un appartement de deux pièces était suffisant, mais a refusé de réduire le loyer admissible à 1'500 fr. par mois, dès lors que ce montant, qui ressortait de l'arrêt du 12 juin 2018 se rapportait aux circonstances particulières de la situation professionnelle du plaignant.

**8.** Par acte du 9 décembre 2019, le plaignant a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le calcul du montant saisissable est réalisé en tenant compte de frais de logement à hauteur de 1'500 francs. Il a produit les pièces nouvelles suivantes :

- un extrait du site immoscout24 du 9 décembre 2019 présentant vingt-deux appartements de deux pièces dans un rayon de 5 km autour de Vevey pour des loyers se situant entre 1'180 fr. et 1'450 francs ;

- un extrait non daté d'un site internet indéterminé présentant huit chambres individuelles à louer dans la région de Vevey pour des loyers situés entre 550 fr. et 1'500 fr. par mois ;

- un extrait du site internet roomala du 9 décembre 2019 présentant dix-sept chambres à louer dans la région de la Riviera pour des loyer entre 50 fr. et 189 fr. la nuit, ou entre 580 fr. et 1'000 fr. par mois ;

- un extrait du site internet homegate du 9 décembre 2019, présentant deux places de parc extérieures à T. \_\_\_\_\_ pour des loyers mensuels de 80 fr. et 120 francs.

Dans ses déterminations du 23 décembre 2019, l'Office s'en est remis à justice.

Dans ses déterminations du 16 janvier 2020, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire, et a produit une liste de ses opérations, ainsi que les pièces nouvelles suivantes :

- un extrait du site internet Repimm non daté dont il ressort que le prix de vente au mètre carré s'élève à 8'613 fr. à T. \_\_\_\_\_ et à 3'134 fr. à [...] ;

- une copie d'une étude de l'EPFZ et de Comparis du 3 novembre 2016, dont il ressort notamment que la région Vevey-Pays-d'Enhaut a vu les prix immobiliers augmenter de 62 % en neuf ans ;
- une copie d'une étude de la Banque Cantonale vaudoise non datée, dont il ressort que le taux de vacances dans le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a passé de 1,5 % à 1,1 % du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 1<sup>er</sup> juin 2019, et que les communes avec vue sur le lac font parties du tiers des communes les plus chères du canton avec des prix 30 % plus élevés que la moyenne cantonale ;
- un extrait non daté d'un site internet immoscout24 présentant vingt-sept appartements de deux et 2,5 pièces dans la région de T.\_\_\_\_\_ pour des loyers situés entre 1'800 fr. et 3'500 francs ;
- une copie d'une déclaration écrite de C.N.\_\_\_\_\_ depuis [...] (USA) du 3 janvier 2020 libellée comme il suit :

« Madame, Monsieur

J'ai 23 ans et je poursuis actuellement une expérience formatrice aux USA.

Ceci est pour confirmer que malgré mon séjour temporaire aux Etats-Unis, ma base est dans mon pays d'origine, la Suisse, dans notre maison familiale au [...] à T.\_\_\_\_\_. C'est là que je passe beaucoup de temps et où se trouvent la plupart de mes biens et l'histoire de ma vie.

Je prévois de continuer mes études pour un Master en relations internationales. Mon père est diplomate, vivant à l'étranger, le seul endroit où vivre quand je suis en Suisse est à la maison à T.\_\_\_\_\_. ».

Le 22 janvier 2019, le recourant a déposé une réplique spontanée confirmant ses conclusions et a produit les pièces suivantes :

- des copies des formulaires de recherche d'appartement du site internet immoscout24, indiquant que pour la région couvrant un rayon de 10 km

autour de Vevey, il y avait en tout deux cent vingt-six objets de deux et 2,5 pièces, deux cents objets avec un loyer inférieur ou égal à 1'800 fr., cent quarante-sept objets avec un loyer inférieur à 1'500 fr., trente objets avec un loyer minimum de 1'800 fr., cent trente-trois objets de 2,5 pièces, dont cent dix-sept à un loyer inférieur à 1'800 fr. et septante-cinq avec un loyer inférieur à 1'500 francs ;

- des copies de listes d'appartements de 2,5 pièces dans un rayon de 10 km autour de Vevey.

Cette réplique spontanée a été adressée à l'intimée le 24 janvier 2020.

Par courrier du 11 février 2020, le président de la cour de céans a avisé les parties et l'Office que la cause était gardée à juger et qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures, aucun fait ou moyen de preuve nouveau n'étant pris en compte.

### **En droit :**

**I.** Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]) et suffisamment motivé (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable. Il en va de même des déterminations de l'Office et de l'intimée, ainsi que les pièces produites par les parties (art. 28 al. 4 et 31 al. 1 LVLP).

**II.** Le recourant conteste le montant de 2'000 fr. pris en compte par l'autorité précédente à titre de loyer admissible pour l'intimée. Il

invoque que celle-ci vit seule et qu'il convient donc de tenir compte d'un logement d'une ou deux pièces et du loyer y afférant, qui serait en moyenne de 1'500 francs.

**a)** Aux termes 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.

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; TF 5A\_912/2018 du 16 janvier 2019 consid. 3.1.1).

Les autorités de poursuite fixent librement - en suivant généralement les lignes directrices pour le calcul du minimum vital du droit des poursuites selon l'art. 93 LP de la Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse (publiées in BISchK 2009 p. 196 ss) - la part des ressources du débiteur qu'elles estiment indispensable à son entretien (TF 5A\_306/2018 du 19 septembre 2018 consid. 3.1.1; 5A\_919/2012 du 11 février 2013 consid. 4.3.1). Les faits déterminant le revenu saisissable doivent être établis d'office, compte tenu des circonstances existant au moment de l'exécution de la saisie (TF 5A\_912/2018 du 16 janvier 2019 consid. 3.1.1). C'est également ce

moment qui est déterminant pour la Cour de céans (ATF 108 III 10 consid. 4 ; TF 5A\_57/2016 du 20 avril 2016 consid. 4.3.1). 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).

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). Ochsner, in SJ 2012 II 137 s, fait ici référence au loyer moyen correspondant dans le canton ou la région concernée en fonction des statistiques officielles cantonales. Le Tribunal fédéral a quant à lui souligné que le débiteur pouvait être astreint non seulement à changer d'appartement mais également de localité (TF 5A\_660/2013 du 19 mars 2014 consid. 3.2.2.). 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; TF 5A\_712/2007 du 11 mars 2008 consid. 4.1 et les références citées ; TF 5A\_252/2011 du 14 juillet 2011 consid. 4 ; Ochsner, in SJ 2012 II 134-135). Les difficultés à trouver un logement en raison de la situation du marché locatif, de même que le refus des agences immobilières d'octroyer un logement à un locataire qui fait l'objet de

poursuites ne justifient pas de déroger à ces principes (Ochsner, in SJ 2012 II 137 et les références citées).

**b)aa)** En l'espèce, le bail de l'intimée est résiliable de trois mois en trois mois. Le délai imparti le 12 septembre 2018, de plus de six mois, apparaît ainsi convenable au sens de la jurisprudence précitée.

**bb)** L'autorité précédente a retenu qu'un appartement de deux pièces, pour l'intimée qui vivait seule, était suffisant.

L'intimée indique que son fils, âgé de vingt-quatre ans, viendrait en Suisse plusieurs jours tous les deux mois et habitera avec elle lorsqu'il commencera son master à Genève. Les faits déterminant le revenu saisissable doivent être établis compte tenu des circonstances existant au moment de l'exécution de la saisie. Or à ce moment, l'intimée n'établit pas ni même ne rend vraisemblable qu'elle ne vivra pas seule. Des visites occasionnelles de son fils majeur, qui plus est au plus de quelques jours seulement tous les deux mois, fréquences non établies, ne sauraient pour le surplus justifier que l'on tienne compte de ce fait d'une pièce ou d'une demi-pièce de plus (dans ce sens Ochsner, in SJ 2012 II 138). Quant au retour évoqué du fils de l'intimée chez elle, à T.\_\_\_\_\_, pour y effectuer un master à Genève, ce dernier indiquait en janvier 2020 encore qu'il effectuait « *actuellement une expérience formatrice aux USA* ». Il ajoutait qu'il prévoit de continuer ses études par un master, sans préciser ni où il décidera de l'effectuer, ni surtout quand, de sorte qu'on ne sait même pas si la saisie ici litigieuse sera encore en vigueur lors d'un éventuel retour définitif en Suisse. Ces éléments sont impropres à justifier la prise en compte d'une pièce en plus. Dans ces conditions, retenir le montant d'un loyer pour un appartement d'une à deux pièces ne prête pas le flanc à la critique.

L'intimée ne saurait dans ces circonstances invoquer son loyer actuel, de 2'500 fr., qui porte sur une maison de 160 m<sup>2</sup>, comprenant trois chambres, un sauna-fitness, deux terrasses et deux places de parc, et au

sujet duquel la justice l'a depuis 2011 déjà interpellée sur le caractère excessif.

**cc)** Comme exposé ci-dessous, le loyer admissible en droit des poursuites est le loyer usuel moyen dans le canton ou la région concernée en fonction des statistiques officielles cantonales.

Le recourant invoque le montant de 1'500 fr. retenu dans le cadre de la procédure de divorce le concernant. L'intimée fait quant à elle valoir le montant de 2'000 fr. retenu comme loyer admissible pour elle dans dite procédure. La notion de minimum vital du droit des poursuites ne correspond toutefois pas à celle du minimum vital élargi du droit de la famille (TF 5A\_43/2019 du 16 août 2019 consid. 4.6.1). Au surplus, l'autorité précédente, pas plus que la présente autorité ne sont liées par ce qui avait été décidé au moment de la procédure de divorce, qui s'est de plus terminée en première instance il y a plus de quatre ans aujourd'hui. L'arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 12 juin 2018 n'a au demeurant pas réexaminé la justesse du montant de 2'000 fr. considéré en droit de la famille comme loyer admissible en 2012 déjà et alors que l'intimée vivait avec son fils mineur, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Au vu de ces éléments, les montants retenus comme loyers admissibles dans la procédure de divorce ayant opposé les parties sont sans portée. L'argumentation de l'intimée selon laquelle aucun élément nouveau ne permettrait de remettre en question les décisions prises dans le cadre de leur divorce, comme s'il était ici question d'une modification du jugement de divorce, est dénuée de pertinence.

Il ressort des statistiques établies par le canton de Vaud, versées au dossier par le recourant lors de l'audience du 8 octobre 2019 et encore valables à cette date selon cette pièce, que le loyer moyen, en 2017, pour un logement d'une pièce était de 759 fr. et de deux pièces était de 1'039 fr., sans charges. L'intimée n'expose aucunement en quoi elle aurait besoin de disposer de place de parc. Il n'y a par conséquent pas lieu d'ajouter de frais à ce titre.

L'intimée n'exerce pas d'activité lucrative qui lui imposerait de rester dans la localité où elle habite aujourd'hui, soit T.\_\_\_\_\_. Elle n'invoque au demeurant aucun motif objectif de demeurer dans une localité dont elle admet elle-même qu'elle fait partie des communes où se loger est beaucoup plus onéreux que dans le reste du canton. L'on doit dès lors pouvoir attendre de l'intimée qu'elle quitte au besoin la localité et notamment la Riviera où elle habite actuellement pour se loger, à proximité, notamment un peu plus dans l'arrière-pays où les prix sont en ligne voire un peu en dessous de la moyenne cantonale (cf. rapport du la BCV produit dans les déterminations sur le recours), respectivement pouvoir tenir compte des loyers moyens à ces endroits. Dans ces conditions, le montant moyen de 1'039 fr. résultant de la statistique précitée lui est opposable. Au demeurant, le recourant a produit de nombreuses offres récentes, parues sur le site immoscout24.ch, démontrant que des appartements de deux pièces dans la région de la Riviera, soit à proximité du domicile actuel de l'intimée, étaient mis en location pour un montant inférieur à 1'500 fr., charges comprises. L'intimée à quant à elle certes produit des annonces pour des appartements pour un loyer uniquement supérieur, résultant également du site immoscout24.ch. On ignore les critères de recherches et notamment si un loyer minimal de 1'800 fr. a été indiqué par l'intimée. Les résultats produits portent toutefois uniquement sur des appartements de 2,5 pièces, de même que sur des appartements indiqués comme meublés, à deux pas du lac, rénovés ou neufs, bénéficiant d'une vue imprenable ou d'une grand terrasse privée ou encore indiqués comme «*grand appartement* ». De telles annonces, au vu de ce qu'on peut attendre de l'intimée, ne sauraient conduire à retenir un loyer admissible plus élevé que celui moyen découlant des statistiques officielles ou, pour la région du domicile de l'intimée, des offres de location produites par le recourant. Au contraire, elles démontrent que pour un appartement sans ces caractéristiques propres à en augmenter le loyer - ici non admissibles -, un loyer moyen de 1'500 fr., même à proximité du domicile actuel de l'intimée, est admissible.

Au demeurant, ce montant de 1'500 fr. correspond au tiers des revenus de l'intimée, soit le montant maximal selon le critère principal, avant celui de l'absence de poursuites, qu'examinent les agences immobilières que l'intimée a contactées pour accepter une candidature. Un loyer de 2000 fr. dépasse cette limite du tiers des revenus, de sorte que l'acceptation d'une demande de location de l'intimée pour un tel loyer paraît d'emblée exclu.

Au vu de ces éléments, il se justifie, comme le requiert le recourant, et en tenant compte de l'évolution des loyers entre 2017 et 2019, de retenir un loyer admissible, charges comprises, de 1'500 francs. Que l'intimée ne puisse prétendument pas, durant le temps de la saisie, pourtant annoncée depuis longtemps, trouver un logement à ce prix est en revanche impropre, au vu de la jurisprudence précitée, à modifier cette appréciation.

**III. a)** En conclusion, le recours doit être admis et la décision réformée en ce sens que l'Office est invité à procéder au calcul du montant mensuel saisissable de l'intimée en tenant compte de frais de logement à hauteur de 1'500 francs.

L'arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 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]).

**b)** L'intimée a requis l'assistance judiciaire dans la procédure de recours.

**aa)** L'assistance judiciaire en matière de plainte est régie par l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), en vertu duquel toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance judiciaire gratuite. Elle a en outre droit à l'assistance gratuite d'un défenseur, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le

requiert. Le droit à l'assistance judiciaire n'est pas exclu par principe dans la procédure de plainte des art. 17 ss LP, mais, dans la mesure où cette procédure est régie par la maxime d'office, l'assistance d'un avocat n'est en général pas nécessaire. Toutefois, une telle assistance peut se révéler indispensable en raison de la complexité de l'affaire ou des questions à résoudre, des connaissances juridiques insuffisantes du requérant ou de l'importance des intérêts en jeu (ATF 122 III 392, JdT 1998 II 185 et réf. cit.; TF 5A\_236/2010 du 21 juillet 2010 c. 6.1).

**bb)** Au vu du sort du recours et de sa situation financière ressortant de la requête et des pièces qu'elle a produites, il y a lieu d'accorder à l'intimée le bénéfice de cette assistance, avec effet au 17 janvier 2020, et de désigner Me Milena Lippens comme son avocat d'office.

**cc)** Me Lippens a déposé une liste d'opérations datée du 16 janvier 2020, faisant état de 9 h 65 pour des opérations effectuées depuis le 2 décembre 2020. Au vu de la jurisprudence bien établie mentionnée dans le prononcé attaqué et d'ailleurs rappelé dans le recours, la cause était factuellement et juridiquement simple. Selon dite jurisprudence, les seules questions à résoudre étaient d'ailleurs de savoir si le nombre de pièces admissibles était de deux et le montant du loyer moyen. La première a été arrêtée en première instance, sans que l'intimée ne soulève aucun argument juridique ou factuel pertinent à son encontre. La seconde dépendait des statistiques déjà au dossier, que l'intimée ne discute même pas sérieusement. Dans ces circonstances et compte tenu du fait que le conseil d'office de l'intimée l'était déjà en première instance où les mêmes questions se sont posées, il se justifie de réduire à 1.5 h le temps nécessaire pour déposer des déterminations utiles à la cause, au lieu des 5.40 h indiquées. Pour les mêmes motifs, il se justifie également de réduire le temps passé en conférence et entretiens téléphoniques avec la cliente de 2.35 h à 0.5 h. Enfin la préparation d'un bordereau, évalué à hauteur de 0,5 h relève d'un pur travail de secrétariat qui fait partie des frais généraux de l'avocat couverts par le tarif horaire applicable (Juge délégué CACI 29 avril 2019/228 consid. 5.2 et les références citées). On

aboutit ainsi à un total de 3.4 heures. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]), cela équivaut à un défraiement de 612 fr., à quoi s'ajoutent des débours de 2% du défraiement (art. 3bis al. 1 RAJ), soit 12 fr. 24, et la TVA sur le tout (art. 2 al. 3 RAJ), soit 48 fr. 06. L'indemnité totale du conseil d'office est donc fixée à 672 fr. 30 fr., montant arrondi à 670 fr., aucun montant supplémentaire ne pouvant être demandé en plus à l'intimée par son conseil (cf. TF 1B\_464/2018 consid. 2.3 ; TF 2C\_550/2015 consid. 5.1).

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 admis.

**II.** Le prononcé est réformé au ch. III de son dispositif comme il suit :

III. invite l'Office à procéder au calcul du montant mensuel saisissable de B.N.\_\_\_\_\_ en tenant compte de frais de logement de 1'500 fr. (mille cinq cents francs).

Le prononcé est confirmé pour le surplus.

**III.** L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

**IV.** Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé à B.N.\_\_\_\_\_, avec effet au 17 janvier 2020 et Me Milena Lippens désignée comme conseil d'office.

**V.** L'indemnité du conseil d'office de B.N.\_\_\_\_\_, Me Milena Lippens, est arrêtée à 670 fr. (six cent septante francs), débours, frais de vacation et TVA inclus.

**VI.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire B.N.\_\_\_\_\_ est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office provisoirement laissée à la charge de l'Etat.

**VII.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Peter Schaufelberger, avocat (pour A.N.\_\_\_\_\_),
- Me Milena Lippens, avocate (pour B.N.\_\_\_\_\_),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :