

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 8 avril 2020

---

Composition : M. MAILLARD, président  
MM. Colombini et Hack, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 283 al. 1 LP ; 253 CO**

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 **T. \_\_\_\_\_ SA**, à Vandoeuvres, contre la décision rendue le 6 décembre 2019, à la suite de l'audience du 19 novembre 2019, par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause qui oppose la recourante à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DU JURA-NORD VAUDOIS** et à **E. \_\_\_\_\_ SA**, à Orbe.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** E. \_\_\_\_\_ SA est une société dont le but est le commerce, le transport, le dédouanement et l'entreposage de marchandises en tous genres, les opérations commerciales d'un centre de distribution et d'une plate-forme de service client, la préparation et l'expédition de colis, le réemballage et la redistribution de produits ouvrés, ainsi que d'une manière générale, la fourniture de services et de conseils en logistique, en Suisse et à l'étranger. [...] [...] en sont administrateurs.

T. \_\_\_\_\_ SA est une société dont le but est l'importation, l'exportation, la distribution et la vente de produits naturels, les activités connexes et l'exploitation de droits liés à la marque [...].

**b)** Le 10 mai 2018, la société Z. \_\_\_\_\_ SA, sous la plume de l'un de ses administrateurs, [...], a rédigé une lettre selon laquelle :

- « - Z. \_\_\_\_\_ SA, propriétaire de l'immeuble se trouvant à la rue des [...], autorise E. \_\_\_\_\_ SA à sous-louer tout ou partie de ces locaux à ses clients ;
- A titre de loyer en faveur de Z. \_\_\_\_\_ SA, E. \_\_\_\_\_ SA reversera à cette dernière le montant des loyers de sous-location qu'elle aura reçu de ses clients. »

Cette lettre a été contresignée par E. \_\_\_\_\_ SA, par l'intermédiaire de son administrateur [...], pour valoir accord.

**c)** Le 19 décembre 2018, E. \_\_\_\_\_ SA et T. \_\_\_\_\_ SA ont signé un contrat intitulé « contrat de prestations de services », aux termes duquel E. \_\_\_\_\_ SA s'engageait à fournir à T. \_\_\_\_\_ SA des prestations logistiques de traitement des commandes (ch. 3) et à mettre à sa disposition une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup>, sise chemin [...] [...], ainsi que deux clefs pour y accéder (ch. 2), en contrepartie d'un

montant annuel de 100 fr. par mètre carré (annexe 1). Le chiffre 7 du contrat prévoit qu'E. \_\_\_\_\_ SA établit une facture mensuelle pour l'exécution de ses prestations, payable dans un délai de dix jours ; l'ensemble des prestations fournies devaient être régies par les conditions générales de H. \_\_\_\_\_ (ch. 8). Le contrat stipule également que « toute modification apportée au présent contrat doit être validée par les deux parties et prendra la forme écrite » (ch. 12.1).

**d)** Il ressort des pièces produites en deuxième instance qu'en janvier et mars 2019, E. \_\_\_\_\_ SA a facturé à T. \_\_\_\_\_ SA des prestations diverses (de transport, de déchargement, de mise en stock et de sortie de stock), ainsi que la location des surfaces (pièces 14 à 17). S'agissant de la location de « surfaces », pour le mois de janvier 2019, elle lui a adressé une facture de 3'573 fr. 70 HT, portant, d'une part, sur « la location hebdomadaire d'une surface de stock » de 120 m<sup>2</sup>, au prix de 1,93 fr. par mètre carré, pendant cinq semaines, et, d'autre part, sur la location mensuelle des surfaces de stock de 250 m<sup>2</sup> et de 40 m<sup>2</sup>, au prix unitaire de 8,33 fr., soit au total 2'082 fr. 50, respectivement 333 fr. 20 (pièce 16).

**e)** Le 4 juillet 2019, l'avocat [...], agissant pour le compte de T. \_\_\_\_\_ SA, a adressé à E. \_\_\_\_\_ SA un « avis des défauts » urgent, faisant valoir que la « surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> » louée par sa mandante pour stocker des produits, notamment alimentaires, était régulièrement affectée d'un défaut grave de température et que si E. \_\_\_\_\_ SA n'y remédiait pas dans le délai imparti, T. \_\_\_\_\_ SA entreprendrait toutes mesures utiles, en particulier consignerait le loyer. Le 12 juillet 2019, le conseil d'E. \_\_\_\_\_ SA, l'avocat [...], a contesté les allégations de T. \_\_\_\_\_ SA, exposant que la cause d'une éventuelle augmentation de la température était imputable à celle-ci et a sommé T. \_\_\_\_\_ SA de débarrasser une surface d'au minimum 20 m<sup>2</sup> dans un local ouvert de 800 m<sup>2</sup>, qu'elle avait occupé sans droit.

Le 16 août 2019, Me [...] a écrit à T. \_\_\_\_\_ SA que celle-ci n'avait pas payé des loyers et des charges relatifs à « la surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> dans la zone I », selon le contrat de

prestation de service du 13 (*sic*) décembre 2018, à « la surface supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> dans la zone 3 », selon un contrat de bail oral d'une durée indéterminée et conformément à l'art. 257c CO, ainsi qu'à la surface supplémentaire de 20 m<sup>2</sup>. Me [...] a ajouté ce qui suit :

« S'agissant de la surface supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> que T.\_\_\_\_\_SA occupe actuellement dans un local d'une surface de 800 m<sup>2</sup> au total, je précise qu'initialement il avait été convenu de la location d'une surface de 120 m<sup>2</sup> pour laquelle T.\_\_\_\_\_SA s'est acquittée d'un loyer durant les trois premiers mois. T.\_\_\_\_\_SA s'est ensuite étalée pour utiliser une surface de 370 m<sup>2</sup> pour laquelle E.\_\_\_\_\_SA lui a facturé des loyers toujours impayés. T.\_\_\_\_\_SA a ensuite réduit l'espace utilisé pour arriver à une surface de 20m<sup>2</sup>. ».

Dans un courriel, le représentant de T.\_\_\_\_\_SA a répondu notamment comme il suit :

« (...)

Dans votre lettre du 16 août, en effet nous avons conclu tacitement d'occuper un local adjacent à celui de 250 m<sup>2</sup> et d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>, nous avons envisagé ensemble cette possibilité avant même de signer le contrat et nous sommes les premiers étonnés que cela n'ait pas été formalisé (...), sans contester les montants indiqués en annexe du contrat, pour autant que ces derniers respectent les points 2.2 du présent contrat. (...).

**f)** Le 20 septembre 2019, E.\_\_\_\_\_SA a adressé à T.\_\_\_\_\_SA trois formules officielles de résiliation de bail pour les surfaces de 250 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>, avec effet au 31 octobre 2019. Le motif de résiliation invoqué était le non-paiement de loyer, selon l'article 257d CO.

**2. a)** Le 19 septembre 2019, E.\_\_\_\_\_SA a adressé à l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois (ci-après : l'Office) trois réquisitions de prise d'inventaire pour sauvegarder des droits de rétention concernant le loyer échu.

En adressant ses réquisitions à l'Office, E.\_\_\_\_\_SA a indiqué ce qui suit :

« En plus des surfaces de 250 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> précitées, T. \_\_\_\_\_ SA occupe actuellement une surface supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> dans un local d'une surface de 800 m<sup>2</sup> au total, il avait été convenu de la location d'une surface de 120 m<sup>2</sup> pour laquelle T. \_\_\_\_\_ SA s'est acquittée d'un loyer durant les trois premiers mois. T. \_\_\_\_\_ SA s'est ensuite étalée pour utiliser une surface de 370 m<sup>2</sup> pour laquelle E. \_\_\_\_\_ SA lui a facturé des loyers toujours impayés. T. \_\_\_\_\_ SA a ensuite réduit l'espace utilisé pour arriver à une surface de 20 m<sup>2</sup>. »

Les réquisitions de prise d'inventaire contenaient notamment les indications suivantes, respectivement :

1/ **Montant de la créance**, suivant bail du 13-12-18

Loyer (fermage) **échu**  
Du 01-06-19                      au 31-08-19                      fr. 7'051.65  
(...)

**Désignation des locaux commerciaux loués (affermeés) :**

Surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> située au 1er étage de la halle sise (...), zone 1

2'082.50 x 3 mois = 6'247.50 + frais accessoires de CHF 100.-/mois = CHF 6'547.5 + TVA à 7.7 %. »

2/ **Montant de la créance**, suivant bail du 13-12-18

Loyer (fermage) **échu**  
Du 01-06-19                      au 31-08-19                      fr. 1'076.55  
(...)

**Désignation des locaux commerciaux loués (affermeés) :**

Surface supplémentaire et fermée de 40 m<sup>2</sup> selon bail oral au 1er étage de la halle sise (...), zone 3.

333.20 x 3 mois = 999.60 + TVA à 7.7 % = CHF 1'076.55 »

3/ **Montant de la créance**, suivant bail du 13-12-18

Loyer (fermage) **échu**  
Du 01-04-19                      au 31-08-19                      fr. 5'581.05  
(...)

**Désignation des locaux commerciaux loués (affermeés) :**

Surface fixe de 20 m<sup>2</sup> selon bail oral située au 1er étage de la halle (...).

3'860.-avril + 820.25 mai + 154.40 juin + 193.- juillet + 154.4 août = 5'182.05 + TVA à 7.7 % = 5'581.05 »

**b)** Le 24 septembre 2019, l'Office a établi les avis d'inventaire n° 9'331'520, 9'331'726 et 9'331'457 pour des montants de 6'728 fr. 55, 1'076 fr. 55 et 831 fr. 45.

Le 2 octobre 2019, il a inventorié les biens suivants :

- deux lots de 450'000 gélules de compléments alimentaires, chacun d'eux estimé à 4'000 fr. (inventaire n° 9'331'520) ;
- une sertisseuse de boîtes de conserve estimée à 2'000 francs (inventaire n° 9'331'726) ;
- 21 échelles pour rayonnage à palettes estimées à 2'100 francs (inventaire n° 9'331'457).

**3.** Le 30 septembre 2019, T. \_\_\_\_\_ SA a déposé une plainte LP devant le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, concluant à l'annulation des avis d'inventaire précités. Elle faisait valoir que le contrat qui la liait à E. \_\_\_\_\_ SA était un contrat de prestation de services, comprenant notamment des services de stockage de marchandises au sein des locaux à [...], et qu'il s'agissait donc d'un contrat d'entrepôt au sens des articles 482 ss CO.

L'Office et E. \_\_\_\_\_ SA ont conclu au rejet de la plainte.

Par décision du 6 décembre 2019, notifiée le 9 décembre 2019 à T. \_\_\_\_\_ SA, le Président, statuant sans frais judiciaires ni dépens, a rejeté la plainte. Il a retenu qu'outre la surface de 250 m<sup>2</sup>, objet du « contrat de prestations de services » du 18 décembre 2018, E. \_\_\_\_\_ SA avait mis à disposition de T. \_\_\_\_\_ SA deux surfaces supplémentaires de 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> et qu'elle avait été autorisée à sous-louer, selon l'accord du 10 mai 2018 qu'elle avait passé avec le propriétaire de l'immeuble en cause. Il a considéré que l'Office des poursuites ne pouvait refuser pour des motifs de droit matériel de dresser l'inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur que si l'inexistence de ce droit était manifeste et incontestable, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

4. Par acte du 19 décembre 2019, T. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision, concluant avec dépens à ce que les avis d'inventaire du 24 septembre 2019 et les actes subséquents, notamment les inventaires réalisés le 2 octobre 2019 soient annulés. Elle a produit des pièces (cf. supra, ch. 1 let. d).

Dans ses déterminations du 9 janvier 2020, l'Office s'est référé aux déterminations qu'il avait déposées en première instance.

Dans sa réponse du 20 janvier 2020, qu'elle a déposée dans le délai imparti à cet effet, E. \_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours.

### **En droit :**

I. Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]), et suffisamment motivé (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable.

Les déterminations de l'Office des poursuites et la réponse de l'intimée ont aussi été déposées dans le délai légal fixé et sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

Les pièces nouvelles sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

II. Le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci (art. 268 al. 1 CO). Le droit de rétention du bailleur grève aussi les meubles apportés par le sous-

locataire dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au locataire (al. 2).

Aux termes de l'article 283 al. 1 LP, le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention. L'office dresse inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gage (al. 3).

L'article 268 al. 1 CO vise le mobilier, les machines et l'équipement du locataire, mais aussi les marchandises entreposées dans les locaux loués (Lachat, in Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., n. 5 ad art. 268-268b CO). Le fait que le droit de rétention du bailleur grève aussi les meubles du sous-locataire n'exclut pas un droit de rétention du locataire principal, qui est dans une position de bailleur par rapport à ce dernier (cf. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 10 ad art. 283 LP). Ce point n'est du reste pas litigieux.

**III. a)** La recourante fait valoir comme en première instance que les contrats qui la lient à T.\_\_\_\_\_SA ne sont pas des contrats de bail mais de dépôt (ou d'entrepôt). Elle soutient que l'intimée devait lui fournir des services, incluant de la manutention et du stockage sur des surfaces fluctuantes : ainsi, en janvier, février et mars 2019, la surface totale de stockage était de 350 m<sup>2</sup>. Elle prétend que le premier juge n'aurait pas dû se fonder sur la lettre du 10 mars (recte : mai) 2018, qui est une *res inter alios acta*, et qui n'aurait de toute manière pas de valeur probante, les administrateurs des deux sociétés étant en grande partie les mêmes. Elle fait valoir que, puisque le contrat du 19 décembre 2018 réserve à son article 12.1 la forme écrite pour toute modification du contrat, il était exclu que les parties passent des baux oraux portant sur d'autres surfaces.

**b) aa)** Il faut tout d'abord relever que la lettre du 10 mai 2018 n'est déterminante ni dans un sens ni dans l'autre. Ce qui importe ce sont les relations de droit entre les parties à la présente procédure. Même si le

bailleur principal n'avait pas donné son accord à la sous-location, cela concernerait les rapports entre le bailleur et le locataire, mais n'aurait pas d'effet sur la validité des contrats de sous-location.

Les caractéristiques du contrat de bail, selon l'art. 253 CO sont la cession de l'usage d'une chose, dont le locataire devient possesseur et dont le propriétaire bailleur perd le droit d'usage attaché à sa propriété (Lachat, in Grobet Thorens/Rubli/Stastny [éd.], le bail à loyer, p. 57), ceci pendant une certaine durée et moyennant le paiement d'un loyer. La cession de l'usage de la chose louée est l'un des éléments essentiels du contrat de bail, sans lequel celui-ci n'est pas conclu (loc. cit.). Il en est de même de l'objet de la location (op. cit., p. 64).

En vertu du contrat de dépôt (art. 472 ss CO), le dépositaire s'oblige envers le déposant à recevoir une chose mobilière que celui-ci lui confie et à la garder en lieu sûr. Contrairement au locataire, le dépositaire n'a aucun droit d'usage de la chose. Ainsi, lorsqu'une personne met à disposition d'une autre un local pour y entreposer ses meubles, il s'agit d'un bail si le déposant acquiert un droit d'usage exclusif sur les lieux, de sorte qu'il est à même de garder personnellement les objets entreposés. Si au contraire le déposant n'a pas un accès libre aux locaux, il s'agit d'un contrat de dépôt et le dépositaire devra assurer la garde des objets et leur restitution (Lachat, op. cit., pp. 72-73 et les références).

**c)** En l'espèce, le « contrat de prestation de services » du 19 décembre 2018 porte sur des prestations diverses, et il s'agit d'un contrat composé. Il n'existe pas de différence essentielle entre la conclusion de plusieurs contrats connexes et celle d'un contrat combiné (Thévenoz et de Werra, Commentaire romand, n. 16 ad art. 184-259 CO et les références). Le contrat unique n'appelle donc pas un régime différent de celui qui résulte de la conclusion de plusieurs contrats connexes (ibidem). Il est certain que ce contrat comprend un contrat de bail. Il renvoie certes à des conditions générales qui concernent le contrat d'entrepôt. Mais il prévoit clairement à son article 2, en revanche, que le fournisseur met à disposition du client « une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m<sup>2</sup> »

et qu'il est remis au client deux clefs afin d'accéder à cette surface. L'annexe 1 au contrat prévoit une contre-prestation, pour la mise à disposition de cette surface, de 100 fr. par mètre carré et par an. Il s'agit donc clairement notamment d'un contrat de bail. A cela s'ajoute encore que le 4 juillet 2019, la recourante, sous la plume de son conseil, l'avocat [...], adressait à E. \_\_\_\_\_ SA un avis des défauts dans lequel elle rappelait avoir loué une surface de 250 m<sup>2</sup> et menaçait de consigner son loyer en raison d'un défaut de la chose louée.

Il n'y a aucun doute en ce qui concerne cette surface - qui constitue un local, puisqu'elle est fermée (cf. infra consid. V) - ni donc en ce qui concerne l'avis d'inventaire n° 9'331'520.

**IV.** Les autres locaux font l'objet, selon l'intimée, d'un bail oral.

Un contrat de bail commercial ne nécessite aucune forme. Il peut être conclu oralement (cf. Lachat, Le bail à loyer, p. 203). Dans un courriel émanant de la recourante (cf. supra, ch. 1 let. e), son représentant a écrit ce qui suit « en effet nous avons conclu tacitement d'occuper un local adjacent à celui de 250 m<sup>2</sup> et d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> ». Il n'est pas question ici de marchandises confiées à l'intimée, mais bien de l'occupation d'un local. Le contrat de bail apparaît dès lors vraisemblable. La recourante fait valoir que le contrat concernant le premier local réserve la forme écrite à d'éventuelles modifications (clause 12.1). Mais cela ne signifie évidemment pas que les parties ne pouvaient conclure d'autres baux.

C'est donc à juste titre également que l'office a procédé à l'inventaire n° 9'331'726, d'autant plus que, comme on le verra ci-dessous, l'office ne peut refuser de dresser l'inventaire que s'il est incontestable que le droit de rétention n'existe pas.

**V.** **a)** S'agissant de la surface de 20 m<sup>2</sup>, là aussi le bail prétendu est un bail oral. Les réquisitions d'inventaire concernant les autres locaux portent sur une « surface fixe cloisonnée et fermée », respectivement « surface fermée » (cf. les avis d'inventaire). En ce qui concerne ce

troisième local, il ne s'agit que d'une « surface fixe » - qui, a contrario, ne serait pas cloisonnée. La question qui se pose ici n'est pas donc pas tant celle de savoir s'il s'agit d'un contrat de bail, mais si le bail porte sur un « local commercial », ce qui est nécessaire pour que l'article 268 CO soit applicable.

**b)** Un local commercial est d'abord un local qu'un bailleur met à disposition d'un locataire, c'est-à-dire un espace fixé durablement au sol et délimité de manière horizontale et verticale (Lachat, Le bail à loyer, p. 141). En effet, le Tribunal fédéral a notamment considéré qu'un enclos, qui par définition en comporte pas de toit, n'est pas un local, soit un espace délimité de manière horizontale et verticale, rattaché au sol de manière durable (cf. ATF 124 III 108 consid. 2b p. 110 ; TF 4C.61/2007 du 17 avril 2007). Il n'a pas exclu qu'un bâtiment « plus ou moins fermé » puisse répondre à la définition du local, qualifiant de local commercial une station de lavage de véhicules en libre-service comprenant des boxes, ouverts sur l'avant (ATF 124 III 108 consid. 2b et c p. 110/111). Mais il a estimé que la situation était différente s'agissant d'un terrain nu, l'autorisation donnée par le bailleur de le clôturer n'emportant pas une modification du bail (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 ; 4C.145/1990 du 25 juillet 1990 consid. 3 ; cf. également ATF 98 II 199 consid. 4b p. 204/205). Le Tribunal fédéral a par ailleurs jugé qu'une place de parc ou de dépôt dans un garage souterrain, même nécessaire à l'activité commerciale ne constituait pas un local commercial (ATF 110 II 51, JdT 1985 I 575). De même, une surface couverte ou non de dépôt ou d'exposition ne constitue pas un tel local (Lachat, Le bail à loyer, p. 141 et les arrêts cités).

**c) aa)** En adressant ses réquisitions à l'Office, l'intimée a indiqué qu'elle louait « une surface de 20 m<sup>2</sup> dans un local d'une surface de 800 m<sup>2</sup> », alors qu'elle précisait que celle de 40 m<sup>2</sup> était fermée. Elle a précisé que T. \_\_\_\_\_ SA s'était d'abord « étalée » pour occuper 370 m<sup>2</sup>, mais qu'elle avait ensuite réduit l'espace utilisé pour arriver à une surface de 20 m<sup>2</sup>. Il apparaît que la surface de 20 m<sup>2</sup> se situe dans un local plus grand de 800 m<sup>2</sup> lui-même vraisemblablement fermé, en tant qu'il s'agit « du premier étage d'une halle ». Cela étant, au vu de la jurisprudence

exposée ci-dessus, il faut admettre que dans la mesure où la surface louée n'est pas elle-même close, elle ne constitue pas un local ; peu importe qu'elle se situe dans un espace plus grand, lui-même clos. Dans ces conditions, même si les parties ont passé un contrat de bail à loyer commercial, ce contrat ne porte pas sur un local. Cela permet de comprendre la pièce 16 produite par la recourante en deuxième instance, en ce sens que la troisième surface n'a pas toujours eu la même grandeur.

**bb)** Le premier juge a cité un arrêt censé être publié aux ATF 103 II 40 et traduit au JT 1979 II 17, selon lequel l'office des poursuites ne peut, pour des raisons de droit matériel, refuser de dresser l'inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur que si l'inexistence de ce droit est manifeste et incontournable. Selon cet arrêt, qui est en réalité publié aux ATF 103 III 40 (cf. Peter, Edition annotée de la LP, ad art. 283 LP III A, p. 1229), tel sera le cas si le bail a été résilié pour une date antérieure au loyer réclamé (consid. 1) ; s'agissant du montant du loyer et de la fixation de la période concernée, les autorités d'exécution doivent se fonder sur les requêtes du créancier, à moins que ces dernières soient manifestement infondées (consid. 2).

En l'espèce, s'agissant du prétendu local de 20 m<sup>2</sup>, il y a lieu de se fonder sur les déclarations suffisamment détaillées du bailleur, qui permettent de constater que l'objet loué n'est pas un local commercial (c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'un local). Il est dans cette mesure manifeste que l'article 268 CO ne trouve pas application. Il est vrai que selon un arrêt très ancien, si le créancier prétend qu'il a une créance pour loyer et si son droit de propriétaire ou de possesseur des lieux est établi, l'office serait obligé de donner suite à la réquisition sans examiner les objections du débiteur selon lesquelles aucun contrat de bail n'aurait été conclu, ou qu'un tel contrat aurait été résilié (ATF 38 I 687, JT 1913 II 8 consid. 1). Mais l'arrêt publié aux ATF 103 III 40 est venu préciser cette jurisprudence. L'ATF 38 I 687 indique en outre que l'office peut refuser de donner suite à la réquisition s'il est incontestable que l'on n'a pas affaire à une créance de loyer, à condition que ce caractère incontestable ressorte des déclarations même du créancier. En l'espèce, comme déjà relevé, il

ressort de celles-ci que la surface de 20 m<sup>2</sup> mise à disposition n'est pas un local, de sorte que le bailleur n'est pas au bénéfice d'un droit de rétention pour cette surface-là.

Le recours doit être admis sur ce point.

**VI.** En conclusion, le recours doit être partiellement admis, en ce sens que l'inventaire n° 9'331'457 doit être annulé et les inventaires n<sup>os</sup> 9'331'520 et 9'331'726 confirmés.

Le présent arrêt doit être rendu sans frais (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance 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 partiellement admis.
- II.** L'inventaire n° 9'331'457 est annulé.
- III.** La décision est confirmée pour le surplus.
- IV.** L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière:

Du

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

- Me Michel Bosshard, avocat (pour T. \_\_\_\_\_ SA)
- Me Jean-Noël Jaton, avocat (pour E. \_\_\_\_\_ SA)
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois.

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 la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :