

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2020

---

Composition : M. MAILLARD, président  
M. Hack et Mme Rouleau, juges  
Greffière : Mme Guardia

\*\*\*\*\*

**Art. 283 al. 1 LP ; art. 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 **B.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], contre la décision rendue le 29 mai 2020, à la suite de l'audience du 5 mai 2020, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement [...], autorité inférieure de surveillance, dans la cause qui oppose la recourante à l'**E.**\_\_\_\_\_ et à **U.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** U.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme 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 ouverts, ainsi que d'une manière générale, la fourniture de services et de conseils logistique en Suisse et à l'étranger. [...] en sont administrateurs avec signature individuelle.

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

- « - W.\_\_\_\_\_, propriétaire de l'immeuble se trouvant à la [...], autorise U.\_\_\_\_\_ SA à sous-louer tout ou partie de ces locaux à ses clients ;
- A titre de loyer en faveur de W.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_ 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 U.\_\_\_\_\_ SA, par l'intermédiaire de son administrateur [...], pour valoir accord.

**c)** B.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme 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 [...].

Le 19 décembre 2018, U.\_\_\_\_\_ SA et B.\_\_\_\_\_ SA ont signé un contrat intitulé « contrat de prestations de services », aux termes duquel U.\_\_\_\_\_ SA s'est engagée à fournir à B.\_\_\_\_\_ 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 [...], ainsi que deux clefs pour y accéder (ch. 2), en contrepartie d'un montant annuel de 100 fr. par m<sup>2</sup> (annexe 1). Le chiffre 7 du contrat prévoit

qu'U.\_\_\_\_\_ SA établit une facture mensuelle pour l'exécution de ses prestations, payable dans un délai de dix jours. L'ensemble des prestations fournies devait être régi par les conditions générales de [...] (ch. 8).

Par la suite, U.\_\_\_\_\_ SA a mis à disposition de B.\_\_\_\_\_ SA deux surfaces supplémentaires de 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>. A cet égard, B.\_\_\_\_\_ SA indiquait, dans un courriel du 16 septembre 2019, que les parties avaient « 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 point 2.2 du présent contrat ».

**d)** Le 4 juillet 2019, B.\_\_\_\_\_ SA, sous la plume de son conseil, a adressé à U.\_\_\_\_\_ SA un avis des défauts dans lequel elle menaçait de consigner le loyer de la surface de 250 m<sup>2</sup>.

**e)** Le 16 août 2019, U.\_\_\_\_\_ SA a écrit à B.\_\_\_\_\_ 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 » ainsi qu'à la « surface supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> ». Elle a ajouté ce qui suit :

« S'agissant de la surface supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> que B.\_\_\_\_\_ 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 B.\_\_\_\_\_ SA s'est acquittée d'un loyer durant les trois premiers mois. B.\_\_\_\_\_ SA s'est ensuite étalée pour utiliser une surface de 370 m<sup>2</sup> pour laquelle U.\_\_\_\_\_ SA lui a facturé des loyers toujours impayés. B.\_\_\_\_\_ SA a ensuite réduit l'espace utilisé pour arriver à une surface de 20m<sup>2</sup>. ».

**e)** Le 19 septembre 2019, U.\_\_\_\_\_ SA a adressé à l'Office des poursuites du [...] trois réquisitions de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention. Ces réquisitions d'inventaire concernant les locaux de 250 m<sup>2</sup> et de 40 m<sup>2</sup> portaient respectivement

sur une « surface fixe, cloisonnée et fermée » et sur une « surface supplémentaire et fermée », alors que celle concernant la surface de 20 m<sup>2</sup> mentionnait une « surface fixe ». Dans son courrier accompagnant ses réquisitions, U. \_\_\_\_\_ SA 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> et précisait que celle de 40 m<sup>2</sup> était fermée. Elle a rappelé que B. \_\_\_\_\_ 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>.

L'Office a établi les avis d'inventaire n<sup>os</sup> 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 30 septembre 2019, B. \_\_\_\_\_ SA a déposé une plainte LP devant le Président du Tribunal d'arrondissement de [...], concluant à l'annulation des avis d'inventaire précités. La présidente a rejeté dite plainte. Sa décision a fait l'objet d'un recours auprès de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, recours qui a été partiellement admis, l'inventaire n<sup>o</sup> 9'331'457 étant annulé (CPF 8 avril 2020/8).

Par arrêt du 3 juillet 2020, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé par B. \_\_\_\_\_ SA contre l'arrêt précité de la Cour de céans (TF 5A\_327/2020 du 3 juillet 2020).

**f)** Le 20 septembre 2019, U. \_\_\_\_\_ SA a adressé à B. \_\_\_\_\_ SA trois formules officielles de résiliation de bail pour les surfaces mises à sa disposition 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 invoqué était le non-paiement de loyers, selon l'article 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220).

**g)** Le 11 février 2020, U. \_\_\_\_\_ SA a adressé à l'Office des poursuites du [...] trois réquisitions de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention concernant les loyers échus du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 31 janvier 2020. Ces réquisitions contenaient notamment les indications suivantes, respectivement :

- « 9'518 fr. 20 [...] Surface fixe et cloisonnée et fermée de 250 m2 située au premier étage de la halle sise à [...], zone 1.  
2'082.50 x 4 mois (septembre, novembre et décembre 2019 et janvier 2020) + 107.70 (octobre) + frais accessoires de CHF 100.- x 4 mois = CHF 8'837.70 + TVA à 7,7% » ;
- « 1'435.40 [...] Surface supplémentaire et fermée de 40 m2 selon bail oral au premier étage de la halle sise à [...], zone 3.  
CHF 333.20 x 4 mois (septembre, novembre et décembre 2019 et janvier 2020) = CHF 1'332.80 + TVA à 7,7% = 1'435.40 » ;
- « 748 fr. 30 [...] Surface fixe de 20 m2 selon bail oral située au premier étage de la halle sise à [...].  
CHF 154.40 x 2 mois (septembre et décembre 2019) + CHF 193.- x 2 (novembre et janvier) = CHF 694.80 + TVA à 7,7% = CHF 748.30 ».

Le 13 février 2020, l'Office a établi les avis d'inventaire n<sup>os</sup> 9'521'270, 9'521'311 et 9'521'332 pour des montants de 9'087 fr. 40, 1'435 fr. 40 et 748 fr. 30.

**2.** Le 19 février 2020, B.\_\_\_\_\_ SA a déposé une plainte LP devant le Président du Tribunal d'arrondissement de [...], concluant à l'annulation des avis d'inventaire n<sup>os</sup> 9'521'270, 9'521'311 et 9'521'332. Elle faisait valoir que le contrat qui la liait à U.\_\_\_\_\_ 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 U.\_\_\_\_\_ SA ont conclu, les 6 et 16 mars 2020, au rejet de la plainte.

Le 25 février 2020, l'Office a procédé aux inventaires, l'effet suspensif requis avec le dépôt de la plainte ayant été refusé.

Par décision du 29 mai 2020, la Présidente, statuant sans frais ni dépens, a annulé l'inventaire n<sup>o</sup> 9'521'332 et rejeté la plainte pour le surplus. Le premier juge a relevé que les questions soulevées par la plainte avaient déjà fait l'objet d'un examen par la Cour des poursuites et faillites dans son arrêt du 8 avril 2020/8, rendu entre les mêmes parties.

La seule différence consistait en les périodes pour lesquelles le loyer, respectivement l'indemnité d'occupation illicite, était réclamé. Il s'est pour l'essentiel limité, dans la motivation de sa décision, à s'y référer, en précisant que les indemnités pour occupation illicite sont aussi garanties par le droit de rétention du bailleur. La présidente a indiqué que « compte tenu de cela, il n'est nécessaire ni de s'attarder sur les faits de la cause ni sur les principes juridiques applicables, ces éléments ayant reçu un traitement complet dans l'arrêt du 8 avril 2020 », ajoutant cependant que « il suffit de constater, d'une part, que l'office, en se fondant sur les informations figurant sur les réquisitions, a eu raison de procéder aux inventaires n<sup>os</sup> 9521270 et 9521311 s'agissant des locaux de 250 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>, dans la mesure où l'existence d'un contrat de bail portant sur un local commercial n'était dans ce cas pas exclue. D'autre part, l'inventaire n<sup>o</sup> 9521332 sera annulé, étant donné qu'il était reconnaissable à la lecture de la réquisition concernant la surface fixe de 20 m<sup>2</sup>, après recoupement avec les deux autres réquisitions, que l'objet du contrat n'est pas un local commercial au sens entendu par la jurisprudence, mais un espace non cloisonné faisant partie de la surface d'un local plus grand ».

**3.** Par acte du 12 juin 2020, B. \_\_\_\_\_ SA, sous la plume de son conseil, a recouru contre cette décision, concluant avec dépens principalement à l'annulation de celle-ci, le dossier étant retourné au premier juge pour qu'il rende une décision motivée, subsidiairement à ce que les avis d'inventaire n<sup>os</sup> 9'521'311 et 9'521'270 soient annulés, encore plus subsidiairement à l'annulation de la décision et au renvoi au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son recours, elle a produit des pièces.

Dans ses déterminations du 23 juin 2020, l'Office a conclu en substance au rejet du recours.

Par réponse du 3 juillet 2020, U. \_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours. Elle a produit des pièces.

La recourante a encore déposé une réplique le 16 juillet 2020.

## **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. a)** Dans un premier moyen, la recourante fait valoir une violation du droit d'être entendu, plus précisément du devoir de motivation du premier juge.

**b)** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale; RS 101), le devoir de l'autorité ou du juge de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci, l'attaquer en connaissance de cause et se déterminer sur l'opportunité de la contester (Jéquier, Aspects choisis de la conduite du procès civil, RJN 2018 pp. 53 ss, p. 82). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; ATF 139 IV 179 consid. 2.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 et les arrêts cités). La

motivation peut par ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 précité consid. 3.2.1).

Une violation du droit d'être entendu, qui doit en principe entraîner l'annulation de la décision indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, peut toutefois être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 2.3 ; TF 5A\_897/2015 du 1<sup>er</sup> février 2016 consid. 3.2.2 ; TF 5A\_741/2016 consid. 3.1.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 15.3.1 *ad* art. 53 CPC).

**c)** En l'espèce et comme l'a relevé le premier juge, la Cour des poursuites et faillites a déjà statué sur une cause presque exactement semblable divisant les mêmes parties (arrêt du 8 avril 2020/8). La seule différence – à part les dates des différents actes et décisions, les montants et les biens inventoriés – consiste en les périodes pour lesquelles le loyer, respectivement l'indemnité d'occupation illicite, est réclamé.

S'il est vrai que tout jugement doit en principe se suffire à lui-même, il convient de préciser cependant que même si le premier juge a indiqué que « il n'est nécessaire ni de s'attarder sur les faits de la cause ni sur les principes juridiques applicables », la décision n'en est pas moins motivée, de manière succincte, et renvoie, pour le surplus, à l'arrêt susmentionné.

A cet égard, il y a lieu de relever que les motifs ayant fondé l'appréciation du premier juge n'ont pas échappé à la recourante. En effet, celle-ci, après avoir exposé l'importance de la motivation de la décision litigieuse, se réfère, comme le premier juge, à l'arrêt rendu par la Cour de céans le 8 avril 2020, précisant que celui-ci fait l'objet d'un recours qu'elle a déposé au Tribunal fédéral. Ce faisant, et dans la mesure où elle se

réfère au même arrêt que le premier juge, elle apparaît malvenue de prétendre qu'elle ne serait pas en mesure de comprendre les motifs de la décision.

La recourante fait valoir encore que l'arrêt de la CPF du 8 avril 2020, contre lequel elle a recouru au Tribunal fédéral, ne serait pas définitif et exécutoire et en déduit que pour cette raison, elle ne disposerait pas d'une décision suffisamment motivée. Cette argumentation échappe à toute logique. Si une décision se réfère à un autre jugement, il n'y a strictement aucun rapport entre la question de savoir si la première est suffisamment motivée et celle de savoir si l'autre jugement est définitif. En tout état de cause, force est de constater qu'entre le dépôt du recours et la rédaction du présent arrêt, la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours exercé par la recourante à l'encontre de l'arrêt du 8 avril 2020 (TF 5A\_327/2020 du 3 juillet 2020), de sorte que cette argument - non fondé - n'est plus d'actualité.

Au demeurant, les différents griefs développés par la recourante à l'appui de son recours suffisent à démontrer qu'elle avait bien compris les éléments ayant fondé l'appréciation de la présidente.

En définitive, la recourante, qui était partie à la procédure, connaissait l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites auquel se réfère le premier juge. Bien plus, elle s'y réfère dans son recours. Dans ces conditions, elle ne peut soutenir qu'elle ne connaîtrait pas les motifs du premier juge, de sorte que le moyen tiré d'une violation de son droit d'être entendue doit être rejeté.

**III. a)** 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'art. 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'art. 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, édit., Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, 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.

Le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux garantit également le paiement des indemnités d'occupation illicite (ATF 73 III 77, JT 1948 II 53 ; Lachat, *op. cit.*, n. 9 *ad* art. 268-268b CO ; Lachat/Grobet Thorens/Rubli/ Statsny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 389 et les références citées).

**b)** 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 (ATF 103 III 40 [et non ATF 103 II 40] auquel renvoie Peter, Edition annotée de la LP, *ad* art. 283 LP III A, p. 1229). Selon ce même arrêt, tel sera le cas si le bail a été résilié pour une date antérieure au loyer réclamé (cons. 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 (cons. 2). Selon un arrêt plus ancien précisé par l'ATF 103 III 40,

si le créancier prétend qu'il a une créance de 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 cons. 1). L'office peut refuser s'il est incontestable que l'on n'a pas affaire à une créance pour loyer, à condition que ce caractère incontestable ressorte des déclarations mêmes du créancier (ATF 38 I 687).

**IV. a)** La recourante fait valoir que les contrats qui la lient à U.\_\_\_\_\_ SA ne sont pas des contrats de bail mais de dépôt (ou d'entrepôt). Elle souligne que le contrat passé entre les parties s'intitule « contrat de prestations de services », que les conditions générales auxquelles il renvoie concernent des contrats de dépôt et d'entrepôt et prévoit la responsabilité de l'entrepositaire pour les objets déposés.

**b)** 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/Grobet Thorens/Rubli/Statsny, *op. cit.*, 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 (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Statsny, *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/Grobet Thorens/Rubli/Statsny, *op. cit.*, pp. 72-73 et les références citées).

**c)** En l'espèce, le « contrat de prestation de services » du 19 décembre 2018 porte sur des prestations diverses. 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/de Werra, *in* Thévenoz/Werro, édit., Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, n. 16 *ad* art. 184-259 CO et les références citées). 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. On remarquera au passage que ces conditions générales ne prévoient pas exactement la responsabilité de l'intimée pour les objets déposés, comme le prétend la recourante, mais la responsabilité pour « la bonne exécution de la commande envers le déposant » (art. 23). Mais le contrat indique clairement, à son article 2, 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 contreprestation, pour la mise à disposition de cette surface, de 100 fr. par mètre carré et par an. A cela s'ajoute encore que, le 4 juillet 2019, la recourante, sous la plume de son conseil, adressait à U.\_\_\_\_\_ SA un avis des défauts dans lequel elle menaçait de consigner son loyer.

La recourante fait valoir qu'elle devait fournir d'autres prestations que le montant versé pour la mise à disposition de la surface de 250 m<sup>2</sup>. C'est exact, et l'intimée devait elle aussi fournir d'autres prestations. Mais comme indiqué ci-dessus, il s'agit d'un contrat composé, de sorte que l'argument est sans portée.

La recourante relève également qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été établi. Cela ne signifie pas qu'il n'y ait pas de bail (art. 2 al. 1 et 253 CO). Elle souligne encore que l'intimée ne lui a pas remis « d'avis de fixation de loyer ». Or, l'usage d'une formule officielle pour la

fixation du loyer initial, prévue à l'article 270 al. 2 CO, ne concerne que les baux d'habitation (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Statsny, *op. cit.*, p. 489). La recourante fait aussi valoir que le « prix d'utilisation de la surface » n'était pas fixe, mais calculé par rapport au nombre de mètres carrés loués. En réalité, il était bel et bien préétabli, puisque dépendant d'un nombre de mètres carrés déterminé. Enfin, cela ne signifie pas que ce « prix d'utilisation » ne constituait pas un loyer (art. 18 al. 1 CO).

La recourante soutient que l'intimée possédait des clefs lui permettant l'accès aux locaux et qu'elle-même n'en avait donc pas la jouissance exclusive. Il est clair que la recourante disposait de deux clefs et qu'elle avait un accès direct au local, ce qui suffit à exclure le contrat de dépôt (cf. *supra*). Il est vrai qu'en principe, le bailleur ne dispose pas, lui, de clefs et ne doit pas pénétrer dans les locaux, sauf toutefois s'il y a un accord à ce sujet (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Statsny, *op. cit.*, p. 57). Toujours est-il en l'espèce que les affirmations de la recourante à ce sujet ne sont aucunement établies.

Enfin, la recourante fait valoir qu'il serait impossible à l'intimée de conclure un contrat de sous-location portant sur les locaux litigieux. Elle soutient en effet qu'elle-même n'exerce pas une activité autorisée par un rapport « stratégie de gestion des zones d'activités » dans la zone industrielle (de type A) où se situent les locaux. Cet argument est sans pertinence aucune. Le fait qu'éventuellement les activités de la recourante ne soient pas conformes à la destination de la zone (ce qui resterait à démontrer) n'exclut pas la passation d'un contrat de bail (soit de sous-location).

En définitive, il n'y a aucun doute en ce qui concerne cette surface - ou plutôt ce local, puisqu'il est fermé - ni donc en ce qui concerne l'inventaire n° 9'521'270. A tout le moins, l'inexistence d'un bail - seul argument de la recourante pour s'opposer à la prise d'inventaire - n'est-elle pas manifeste (ATF 103 III 40 précité).

**V.** 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 (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Statsny, *op. cit.*, p. 203). Dans un tel cas de figure, il n'existe pas de document écrit permettant d'établir la volonté commune et concordante des parties. Cela étant, le courriel du 16 septembre 2019 de la recourante indique : « 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> ». Cet écrit ne porte pas sur des marchandises confiées à l'intimée, mais bien sur l'occupation d'un local. La conclusion d'un contrat de bail apparaît ainsi vraisemblable. La recourante fait valoir que le contrat concernant le premier local réserve la forme écrite à d'éventuelles modifications. 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° 9'521'311, d'autant que, comme on l'a vu (cf. consid. IIb *supra*), il ne peut refuser de dresser l'inventaire que s'il est incontestable que le droit de rétention n'existe pas.

**V.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

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 rejeté.

**II.** La décision est confirmée.

III. L'arrêt, rendu sans frais 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 (pour B. \_\_\_\_\_ SA),
- Mes Jean-Noël Jaton et Patricia Spack Isenrich (pour U. \_\_\_\_\_ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district [...].

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 [...], autorité inférieure de surveillance.

La greffière :