

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 4 octobre 2022

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Rouleau, juges
Greffier : Mme Joye

Art. 17 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 **N. _____**, à Renens, contre la décision rendue le 22 juin 2022, à la suite de l'audience du 11 mai 2022, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée le 4 avril 2022 par le recourant contre l'avis d'inventaire du 31 mars 2022 de **L'OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LAUSANNE.**

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) N._____ est propriétaire d'un appartement au sein de la PPE « [...]» (lot n° [...] sur la parcelle de base n° [...] de la commune de Renens). L'appartement est loué par le prénommé à des tiers.

Le 25 mars 2022, la Communauté des copropriétaires de de la PPE « [...]» (ci-après : la communauté) a déposé auprès de l'Office des pour-suites du district de Lausanne (ci-après : l'office) une « Réquisition de prise d'inven-taire pour charges PPE (art. 712k CC) » (formulaire préimprimé) fondée sur une créance de 15'956 fr. 04 plus intérêt à 7% dès le 1^{er} janvier 2022 pour des « charges impayées au 31.12.2021 » par N._____.

Par courriel du 29 mars 2022, l'office a écrit à la communauté qu'« afin de pouvoir procéder à l'enregistrement de cette réquisition, nous vous remercions de détailler la créance des charges impayées, notamment de nous indiquer quelle période cela concerne. A défaut de vos nouvelles d'ici au 31 mars 2022, un avis de rejet vous sera adressé. »

Par courriel du 30 mars 2022, le conseil de la communauté a transmis à l'office, en pièce jointe, un courrier du même jour dans lequel il indique déposer « une nouvelle réquisition de pris d'inventaire » qui « annule et remplace celui (sic) que vous avez reçu précédemment », et une « Réquisition de prise d'inventaire pour charges PPE (art. 712k CC) » (formulaire préimprimé) identique à la première mais détaillant la créance réclamée.

Le 31 mars 2022, l'office a adressé à N._____ un avis d'inven-taire des meubles garnissant l'appartement dont il est propriétaire, fixé au 7 avril 2022. L'avis indiquait que la créance se montait à 14'360 fr. 59 et invitait le débiteur à payer 31'445 fr. 40 avant la date du 7 avril 2022 pour éviter l'inventaire. Un document joint détaillait la

créance, résultant d'une poursuite n° 10'376'529, de la manière suivante : 14'360 fr. 59 en capital, 1'631 fr. 50 d'intérêts et 102 fr. 45 de frais, soit un total de 16'094 fr. 55.

b) Le 4 avril 2022, N. _____ a déposé plainte contre cet avis d'inventaire auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, conclu-ant à son annulation ainsi qu'à la nullité, respectivement l'annulation, de la poursuite n° 10'376'529. Il soutient que cette poursuite est nulle dès lors qu'elle n'a pas débuté par la notification d'un commandement de payer.

Le 6 mai 2022, l'office a conclu au rejet de la plainte, exposant que la réquisition d'inventaire se fondait sur le droit de rétention de l'art. 712k CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), que cette réquisition pouvait être faite sans poursuite préalable, une éventuelle poursuite (en réalisation de gage mobilier) ne débutant qu'ensuite, par la notification d'un commandement de payer, pour valider l'inventaire. L'office a cependant admis qu'il y a eu une erreur dans le traitement de la réquisition en ce sens qu'aucune poursuite n'aurait dû être enregistrée, et que le montant à payer pour éviter la prise d'inventaire n'était pas de 31'445 fr. 40, ni de 16'094 fr. 55, mais de 15'369 fr. 10.

Le même jour, la communauté créancière a également conclu au rejet de la plainte.

L'autorité inférieure de surveillance a tenu audience le 11 mai 2022 en présence de deux représentants de l'office et du plaignant, assisté de son manda-taire. A cette occasion, l'office a confirmé que la réquisition de prise d'inventaire de la communauté créancière avait eu lieu sans poursuite préalable, que l'enregistrement d'une poursuite n° 10'376'529 relevait d'une erreur et que le document annexé à l'avis d'inventaire était une formule standard qui n'avait pas été adaptée aux circonstances du cas d'espèce. Le plaignant, quant à lui, a fait valoir que les charges PPE qui lui étaient réclamées avaient été payées ; il a produit une décision rendue le 21 mars 2022 par laquelle le Juge de paix du

district de Lausanne a déconsigné en faveur de la communauté un montant de quelque 42'000 fr. que l'intéressé avait consigné.

Interpellée après l'audience, la communauté a précisé, dans un courrier du 13 mai 2022, que la décision du 21 mars 2022 n'était pas encore définitive et exécutoire et que la créance invoquée dans sa réquisition de prise d'inventaire avait été calculée sous déduction du montant consigné. Elle a donc maintenu sa position.

Le plaignant a encore fait valoir dans un courrier du 12 mai 2022 que le droit de rétention de l'art. 712k CC serait réservé aux locaux commerciaux et serait « totalement exclu » pour « les unités d'étages louées en tant que locaux d'habitation, comme en l'espèce ».

2. Par décision du 22 juin 2022, notifiée le 29 juin 2022 au plaignant, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a rejeté la plainte, sans frais ni dépens.

Il a considéré que la communauté, en produisant un extrait du registre foncier, avait rendu son droit de rétention vraisemblable, que l'office n'avait pas à trancher des questions de droit civil – en l'espèce celle de l'existence d'un droit de rétention – qui relevaient des autorités judiciaires, que le plaignant pourrait faire valoir ses arguments dans le cadre de la poursuite qui suivrait, et que la procédure d'inventaire avait été faite de manière unilatérale, conformément aux principes applicables.

3. Par acte électronique du 7 juillet 2022, le plaignant a recouru contre cette décision, concluant à l'annulation de l'avis d'inventaire, subsidiairement à sa réforme « de telle sorte que le recourant n'a pas à violer les dispositions impératives du droit du bail, lors de la mise en œuvre de la mesure ». Il a produit des pièces, dont une attestation du 5 juillet 2022 de la gérance de l'immeuble, indiquant que ses locataires avaient payé tous les loyers et charges dus « à ce jour » (pièce 107).

Par décision du 11 juillet 2022, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

La communauté s'est déterminée sur le recours le 21 juillet 2021, concluant à son rejet, avec suite de frais et dépens.

Dans une écriture du 22 juillet 2022, l'office a préavisé en faveur du rejet du recours, sans avancer de nouvel argument. Il a en revanche relevé que l'effet suspensif n'ayant pas été prononcé, l'inventaire avait été effectué le 15 juillet 2022.

En droit :

I. a) 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. 4.2 et les références citées), le recours est recevable.

Il en va de même des pièces produites à son appui (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de la créancière et de l'office sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

II. a) Le recourant soutient tout d'abord que la réquisition de prise d'inventaire du 30 mars 2022 ne serait pas valable car elle ne remplirait pas les conditions de l'Ordonnance sur la communication électronique dans le cadre des procédures civiles et pénales et de procédures en matière de poursuite pour dettes et de faillite (OCEI-PCPP ; RS 272.1).

b) La prise d'inventaire doit faire l'objet d'une simple réquisition (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 24 ad art. 283). Selon l'Ordonnance sur les formulaires et registres à employer en matière de poursuite pour dettes et de faillite et sur la comptabilité (Oform ; RS 281.31), en matière de LP, on se servira des formulaires prescrits (art. 1) ; ces formulaires, établis par le Service de haute surveillance en matière de poursuite et de faillite rattaché à l'Office fédéral de la justice, sont publiés sous forme électronique dans une collection de modèles (art. 2 al. 1), étant précisé que les autorités cantonales peuvent se servir d'autres modèles (art. 2 al. 3) ; le Département fédéral de justice et police peut, par voie d'ordonnance, édicter des prescriptions concernant le fond et la forme des réquisitions du créancier (art. 3 al. 1) ; les offices des poursuites et de faillites ne peuvent pas refuser de recevoir, à moins qu'elles ne soient incomplètes, les réquisitions qui leur seront présentées verbalement (art. 3 al. 2).

Le DFJP a édicté une telle ordonnance (RS 281.311), qui prévoit notamment (art. 1 al. 2) que les exigences posées à la communication électronique des réquisitions sont régies par l'Ordonnance du SFJP concernant la communication électronique dans le domaine des poursuites pour dettes et des faillites. Selon son art. 5 al. 1, lorsqu'une réquisition ne remplit pas ou que partiellement les prescriptions de la présente ordonnance, l'office des poursuites fournit au créancier l'occasion de l'améliorer en lui signalant les défauts. Il peut lui soumettre des propositions pour les éliminer.

c) En l'espèce, le recourant ne prétend pas, à juste titre, que la première réquisition, du 25 mars 2022, n'aurait pas été valablement déposée auprès de l'office. Par courriel, celui-ci a invité la communauté à la compléter dans un certain délai pour pouvoir l'enregistrer, indiquant qu'à défaut, elle serait rejetée. Il n'exigeait pas que la correction soit envoyée par courriel répondant aux exigences de la communication électronique. La créancière a donné suite à cette injonction dans le délai imparti par simple courriel. Bien qu'elle ait maladroitement indiqué dans le

courrier d'accompagnement, transmis en pièce jointe, que cette réquisition annule et remplace la précédente, il faut comprendre que cela concernait le contenu de la réquisition et non pas le principe même du dépôt d'une requête. C'est ainsi que l'a compris l'office, qui expose, dans ses déterminations, avoir reçu une réquisition « modifiée » et pas « nouvelle ». En tous les cas, le principe de la bonne foi s'oppose, au vu des circonstances, à ce qu'on interprète cette phrase comme un retrait de la première requête.

Le moyen tiré de l'absence de validité de la réquisition de prise d'inventaire est donc mal fondé.

III. **a)** S'agissant du fond, le recourant soutient qu'il aurait été mal compris, qu'il ne faisait pas valoir que le droit de rétention serait limité aux locaux commerciaux, mais qu'il était limité aux « locations commerciales », et que son appartement étant « à usage d'habitation », le droit de rétention serait exclu en l'espèce. Il soutient par ailleurs que le droit de rétention pour les charges PPE ne peut s'exercer sur les meubles du locataire du propriétaire débiteur de ces charges que si ce locataire ne paie pas son loyer, ce qui n'est pas le cas. Il est d'avis que cet inventaire l'oblige à violer ses propres obligations de bailleur et serait dès lors abusif et même illégal pour ce motif.

b) Selon 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).

Aux termes de l'art. 712k CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur. Le droit de garantie de l'art. 712k CC porte donc sur les meubles

se trouvant dans les locaux d'un propriétaire d'étage et servant à leur aménagement ou à leur usage. A cet égard, peu importe la destination des locaux (habitation, local commercial, autre). Le fait que le droit de rétention du bailleur ne concerne, depuis la modification du droit du bail le 1^{er} juillet 1990, que les baux commerciaux est sans incidence. En effet, l'art. 712k CC, antérieur à la révision du droit du bail, n'a pas subi de restriction à cette occasion (Amoos Piguet in CR/CC II, p. 1619, n. 13 ad art. 712k) ; il s'applique dès lors sans limitation.

Le droit de rétention de l'art. 712k CC est calqué sur celui du bailleur (art. 268 à 268b CO). Dans le cadre du droit de rétention du bailleur, il est admis que le droit de rétention grève aussi les meubles du sous-locataire, mais seulement à concurrence du loyer dû par celui-ci au sous-bailleur. Le sous-locataire peut faire échec au droit de rétention du bailleur principal sur ses meubles en s'acquittant, une fois l'inventaire établi, en mains de l'office des poursuites, des loyers qu'il doit au sous-bailleur. Pour activer son droit de rétention, le bailleur doit requérir de l'office des poursuites une prise d'inventaire, à laquelle le locataire peut faire échec en payant son dû ou en fournissant des sûretés suffisantes. Dans les dix jours dès la réception du procès-verbal de prise d'inventaire, le bailleur doit la valider en requérant la poursuite en réalisation de gage. L'opposition du locataire est, sauf précision contraire, réputée contester à la fois la créance du bailleur et son droit de rétention. Les litiges relatifs aux meubles propriété de tiers sont tranchés par le juge ordinaire dans le cadre de la procédure en revendication de l'art. 106 LP. Il pourra notamment y contester le droit de rétention du bailleur (Lachat/Bohnet, Commentaire romand CO I, Bâle 2021, nn. 8, 11 et 12 ad art. 268-268b CO).

c) En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant est propriétaire d'un appartement au sein de la PPE « [...] » et qu'il s'agit d'un appartement d'habitation qu'il loue à des tiers. Quoiqu'il en dise, le recourant se prévaut bien de l'usage de l'appartement et non du caractère commercial ou non de l'activité du bailleur pour plaider qu'un droit de rétention serait ici exclu. Peu importe toutefois la destination des locaux -

habitation ou local commercial – le droit de rétention de l’art. 712k CC s’applique en toute hypothèse. La communauté était donc bien habilitée à requérir de l’office une prise d’inventaire, sans poursuite préalable (art. 283 al. 1 LP). Dans cette procédure unilatérale, il appartenait uniquement à la communauté requérante de rendre son droit de rétention vraisemblable, ce qu’elle a fait en produisant un extrait du registre foncier. C’est donc à juste titre que l’office a adressé à N._____ un avis d’inventaire des meubles garnissant l’appartement dont il est propriétaire. La mesure de l’office du 31 mars 2021, objet de la présente procédure de plainte, était donc justifiée.

Si les meubles en question n’appartiennent pas au recourant mais à ses locataires (ce qui n’est pas établi en l’espèce, l’appartement ayant pu être loué meublé), ceux-ci devront les revendiquer et s’opposer au droit de rétention. Peut-être le recourant pourra-t-il aussi contester l’existence de ce droit de rétention lui-même. En tous les cas, les éventuelles contestations doivent être tranchées dans le cadre de la poursuite en validation de l’inventaire, non pas au stade de la prise d’inventaire.

Les griefs du recourant sont donc mal fondés.

IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (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. Le prononcé est confirmé.
- III. 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 :

- M. [...] (pour N. _____),
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour Communauté de copropriétaires de la PPE « [...]»)
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne.

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

Cet arrêt est communiqué à :

- M. le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :