

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 décembre 2024

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Giroud Walther, 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 **H.**_____ contre la décision _____ rendue _____ le 16 avril 2014 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, dans la cause opposant la recourante à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON, I.**_____ et **L.**_____.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 29 avril 2022, un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux a été conclu entre H._____ (bailleur) et I._____ (locataire). Par courrier du 17 mai 2023, le bailleur a mis en demeure le locataire de payer 68'000 fr. à titre d'arriérés de loyer ainsi que de constituer une garantie de loyer de 60'000 francs.

I._____ a conclu des contrats de sous-location avec [...], [...] et [...]. L._____ ne fait pas partie des sous-locataires d'I._____.

b) Le 18 juillet 2023, H._____, par son conseil, Me Bertrand Pariat, a requis de l'Office des poursuites du district de Nyon (ci-après : l'office) une prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention du bailleur.

Le 24 juillet 2023, l'office a adressé un avis d'inventaire à I._____, l'informant qu'il procéderait à une prise d'inventaire le 28 juillet 2023 à 9h00. Dans un courriel du 25 juillet 2023, l'office a informé I._____, par son administrateur, M. [...], que conformément à leur entretien téléphonique, l'inventaire aurait lieu le 10 août 2023 à 9h00 aux locaux de la société. Par courrier et courriel du 25 juillet 2023 adressés à l'office, Me Pariat a indiqué qu'il y avait péril en la demeure et que H._____ requerrait expressément l'exécution immédiate de la prise d'inventaire, avec l'assistance de la force publique et/ou des autorités communales, en vertu de l'art. 283 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1).

L'office a procédé à la prise d'inventaire en date du 26 juillet 2023 dans les locaux d'I._____, sis Route [...]. Dans un courriel du 27 juillet 2023, l'office a indiqué à Me Pariat qu'il avait eu connaissance de divers baux à loyer de sous-location lors de l'exécution de l'inventaire et lui a demandé s'il en avait connaissance et cas échéant s'il pouvait lui

remettre les copies des documents y relatifs. Me Pariat a répondu, le même jour, que sa cliente n'était en possession d'aucun bail à loyer de sous-location. Il a indiqué que pour sa mandante les locaux/lieux étaient occupés par I._____ et que les biens qui les garnissaient appartenaient à cette dernière.

c) Le 2 août 2023, les procès-verbaux de l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention n° 10'909'716, exécuté le 26 juillet 2023, ont été adressés à I._____ et à H._____. Des avis de revendication de biens inventoriés ont été adressés, en date du 2 août 2023, à [...], [...] et [...].

Le 9 août 2023, l'office est retourné dans les locaux loués par I._____, à la suite de quoi, en complément au procès-verbal du 2 août 2023, il a informé H._____ que son droit de rétention portait également sur la remorque transport de choses BRIAN JAMES Trailers T-03-T, VD [...] (ci-après : Brian), inventoriée sous n° 131, et que la propriété du bien inventorié sous n° 71, à savoir la remorque pour le transport de voiture « AGADOS Jumbo 3 VD [...] » (ci-après : Agados), était revendiquée par L._____.

Dans un courrier du 11 août 2023, I._____ a indiqué ce qui suit : « I._____ déclare admettre sans réserve les revendications de propriétés qui ont été faites par des tiers sur les biens inventoriés sous numéros 46 à 70, 98 à 105, 109 à 117 et 120 à 130, en tant que ces biens ne lui appartiennent pas et qu'elle ne détient aucun droit que ce soit sur ces derniers. ».

Le 11 août 2023, l'office a informé I._____ que le droit de rétention du bailleur portait également sur la remorque transport de chose Brian.

Le 11 août 2023, un premier avis de revendication de biens inventoriés a été adressé à L._____ s'agissant des objets inventoriés sous n° 71 et n° 131.

Par courrier du 11 août 2023, un des administrateurs de L._____ a informé l'office que la remorque Agados, ainsi que la remorque Brian étaient propriété de L._____ et qu'elles avaient donc été inventoriées à tort comme faisant partie du patrimoine d'l._____. L._____ a contesté le droit de rétention du bailleur et a revendiqué la possession des actifs précités. Elle a également indiqué avoir besoin de disposer de la remorque Brian à partir du 17 août 2023 en raison d'une compétition.

Le 14 août 2023, H._____ a requis la poursuite en réalisation de gage.

Par courrier du 16 août 2023, H._____ a déclaré maintenir son droit de rétention à l'égard des tiers revendiquants, dont L._____, sur les biens inventoriés sous numéros 46 à 71, 98 à 117 et 120 à 131. Elle s'est en outre opposée à ce que les remorques Brian et Agados soient mises à disposition de L._____.

L'office s'est rendu une nouvelle fois à [...] le 16 août 2023, visite lors de laquelle il a été constaté que la remorque Brian était vide, mais que la remorque Agados contenait un véhicule.

Un second avis de revendication de biens inventoriés a été adressé à L._____, le 16 août 2023, s'agissant de l'objet inventorié sous n° 132, soit un véhicule de marque Ferrari [...], châssis n° [...] (ci-après : Ferrari).

Le 16 août 2023, l'office a informé H._____ que son droit de rétention portait également sur la Ferrari, propriété de L._____.

Par courriel du 16 août 2023, L._____, par Me Lucien Feniello, a transmis à l'office des documents relatifs à la remorque Brian et lui a fait part de son besoin de pouvoir récupérer cette remorque dès le lendemain.

Dans un courriel du 17 août 2023, H._____, par Me Pariat, a déclaré qu'elle maintenait son droit de rétention à l'égard des tiers revendiquants sur l'intégralité des biens inventoriés et persistait à s'opposer à ce que la remorque Brian soit mise à disposition de L._____.

Dans un courriel du 18 août 2023, l'office a répondu à L._____ que les remorques ne pouvaient pas être libérées dès lors que H._____ maintenait son droit de rétention.

Dans un courrier du 18 août 2023 adressé à l'office, I._____, par Me Pierre-Alain Schmidt, a invité l'office à annuler l'inventaire du 2 août 2023 et à prendre une nouvelle décision.

Le 21 août 2023, l'office a répondu que l'inventaire n° 10'909'716 était maintenu.

Le même jour, L._____ a requis de l'office la restitution immédiate des remorques Brian et Agados.

Par courrier du 22 août 2023 adressé à l'office, I._____ a admis sans réserve la revendication de propriété de L._____ concernant les biens inventoriés sous n° 71 et n° 131.

Le 22 août 2023, l'office a informé L._____ du maintien par H._____ de son droit de rétention sur les remorques, de sorte qu'elles ne pouvaient pas être libérées.

Le 23 août 2023, H._____ a indiqué à l'office qu'elle maintenait son droit de rétention sur la Ferrari.

Par courrier du 24 août 2023 adressé à l'office, L._____ a déclaré qu'elle contestait l'existence d'un quelconque droit de H._____ sur la Ferrari et qu'elle était propriétaire dudit véhicule.

Le 28 août 2023, l'office a indiqué à L._____ que H._____ maintenait son droit de rétention sur la Ferrari.

Par courrier du 7 septembre 2023, H._____, par Me Pariat, a confirmé qu'elle n'avait pas connaissance des sous-locations.

Le 8 septembre 2023, un commandement de payer a été notifié à I._____, laquelle a formé opposition totale.

2. a) Le 18 août 2023, I._____ a déposé plainte contre les procès-verbaux de l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention n° 10'909'716 exécuté le 26 juillet 2023, communiqués le 2 août 2023 (plainte traitée sous référence FA23.035478). I._____ a pris les conclusions suivantes :

« - Annuler l'inventaire n° 10909716 effectué par l'Office des poursuites du district de Nyon ;

- Inviter l'Office des poursuites du district de Nyon à dresser un nouvel inventaire en excluant les biens appartenant aux sous-locataires d'I._____, respectivement tous les biens (appartenant aux sous-locataires ou à des tiers) qui se trouvaient dans la zone de possession des sous-locataires d'I._____;

- Enjoindre l'Office des poursuites du district de Nyon à ne pas faire figurer dans son nouvel inventaire des actifs insaisissables, à l'instar des actifs actuellement répertoriés sous numéros 2-4, 6-8, du contenu des armoires répertoriées sous 9-11, 12-16, 26, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 39-44, 82-84, 87 à 89, 90 à 96 ;

- Partant, restituer à I._____ la libre disposition des biens inventoriés dans l'inventaire n°10909716 effectué par l'Office des poursuites du district de Nyon sous numéros 2-4, 6-8, du contenu des armoires répertoriées sous 9-11, 12-16, 26, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 39-44, 82-84, 87 à 89, 90 à 96 ;

- Autoriser I._____ à augmenter et/ou modifier ses conclusions en cours de procédure. ».

b) Le 21 août 2023, L._____ a déposé plainte contre l'avis de revendication de biens inventoriés s'agissant des objets inventoriés sous n° 71 et n° 131, communiqué le 11 août 2023 (plainte traitée sous référence FA23.036021). L._____ a conclu à ce que la décision de l'office soit considérée comme nulle, subsidiairement qu'elle soit annulée et, cela fait, que l'office soit enjoint de restituer avec effet immédiat les biens inventoriés sous n° 71 et n° 131 de l'inventaire n° 10'909'716.

c) Le 8 septembre 2023, L._____ a déposé plainte contre l'avis de l'office du 28 août 2023 relatif au maintien par H._____ de son droit de rétention sur la Ferrari (plainte traitée sous référence FA23.038491). L._____ a conclu à ce que la décision de l'office du 28 août 2023 soit consi-dérée comme nulle, subsidiairement qu'elle soit annulée et, cela fait, que l'office soit enjoint de restituer avec effet immédiat le véhicule visé sous n° 132 de l'inventaire n° 10'909'716.

d) Par déterminations du 25 septembre 2023, l'office a conclu au rejet de la plainte FA23.035478. S'agissant des plaintes FA23.036021 et FA23.038491, il s'en est remis à justice pour ce qui est de la remorque Agados et, pour le surplus, a conclu au rejet.

e) Dans ses déterminations du 2 octobre 2023, H._____, par Me Pariat, a conclu au rejet des trois plaintes formées respectivement par I._____ et par L._____.

f) Une audience s'est tenue le 19 février 2024 en présence de l'admi-nistrateur d'I._____, assisté du conseil de celle-ci, des conseils de L._____ et de H._____, ainsi que des représentants de l'office. Les parties ont été entendues et ont confirmé leurs conclusions. La bailleresse a con-firmé qu'elle n'avait pas connaissance des contrats de sous-location. L'administra-teur d'I._____ à quant à lui indiqué que le 20 février 2023, il avait envoyé à la bailleresse un courriel dans lequel il était fait mention de l'existence de sous-locations, qu'il avait également eu l'occasion d'en discuter avec Me Pariat, notam-ment, et qu'il en avait informé l'office ; il a également indiqué que les sous-locataires [...] et [...] avaient fait valoir

des prétentions civiles à la suite de la prise d'inventaire ; enfin, il a confirmé qu'I._____ exploitait un atelier de réparation et que la Ferrari revendiquée par L._____ était présente pour procéder à des réparations et à des réglages.

3. a) Par décision du 16 avril 2024, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Nyon, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite et de faillite, a rejeté la plainte déposée le 18 août 2023 par I._____ (I), a admis les plaintes déposées le 21 août 2023 et le 8 septembre 2023 par L._____ (II), a dit que l'office devait restituer à L._____, avec effet immédiat, les biens inventoriés sous points 71, 131 et 132 de l'inventaire n° 10'909'716 (III), a rendu la décision sans frais ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

aa) Dans sa plainte du 18 août 2023 à l'encontre du procès-verbal d'inventaire n° 10'909'716, I._____ faisait valoir qu'en raison de la prise d'inventaire effectuée le 26 juillet 2023, alors que l'office avait d'abord accepté de reporter ce rendez-vous au 10 août 2023, aucun des représentants de la société ne se trouvait sur place, ce qui avait eu pour conséquence que l'office avait inventorié un grand nombre d'objets appartenant à des sous-locataires. Elle expliquait que les biens inventoriés sous n° 46 à 70, 98 à 105, 109 à 117 et 120 à 130 ne lui appartenaient pas et que la plupart de ces biens appartenaient aux sous-locataires, lesquels payaient régulièrement leur loyer. Elle soutenait dès lors que l'office n'aurait pas dû les faire figurer dans l'inventaire.

L'autorité inférieure a considéré que l'office n'était pas dans l'obligation d'avertir I._____ qu'il allait procéder à la prise d'inventaire dans ses locaux, que l'avis d'inventaire de même que le report avaient été effectués à bien plaisir et en a conclu que l'office avait valablement procédé à l'inventaire le 26 juillet 2023. Elle a en outre retenu que, comme le bailleur n'avait pas connaissance des contrats de sous-location, le droit de rétention portait également sur les biens apportés par les sous-locataires, même si ceux-ci avaient payé leur loyer ; elle a relevé que

l'office étant tenu d'inventorier les objets détenus par le débiteur, ce qui comprenait les objets dont la propriété était revendiquée, pour autant que le bailleur confirmait vouloir exercer son droit de rétention sur ces biens ; elle a dès lors jugé que c'était à juste titre que les biens des sous-locataires avaient été portés à l'inventaire et qu'il incombait à ceux-ci d'ouvrir une action en revendication. L'autorité inférieure a toutefois laissé ouverte la question de savoir si la plaignante avait la qualité pour agir en lieu et place de ses sous-locataires, au motif que, de toute manière, il incombait aux sous-locataires de s'annoncer auprès du bailleur afin de faire valoir leurs droits dans une action au fond. Enfin, elle a considéré que H._____ n'ayant pas renoncé à exercer son droit de rétention sur les biens revendiqués par les tiers, l'office ne pouvait se voir reprocher d'avoir inventorié tous les biens présents à proximité des locaux.

I._____ faisait également valoir que les biens inventoriés lui appartenant étaient, pour la plupart, des actifs insaisissables au sens de l'art. 268 al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), car nécessaires à la poursuite de son activité. Il s'agirait à tout le moins les biens inventoriés sous n° 2 à 4, 6 à 8, 9 à 11, 12 à 16, 26, 30, 32, 33, 35, 37, 38 à 44, 82 à 84, 87 à 89 et 90 à 96.

L'autorité inférieure a jugé à cet égard qu'I._____ étant une personne morale, elle ne pouvait pas invoquer l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP.

bb) Dans ses plaintes à l'encontre des mesures des 11 et 28 août 2023, L._____ soutenait d'abord que sa propriété sur les deux remorques prises dans l'inventaire ne faisait aucun doute, au vu des cartes grises et des contrats de vente produits, que le fait que les remorques aient été parqués sur les places de parking ne conférait aucun droit ni à I._____ ni à H._____ et que même s'il existait des « similitudes » entre certains membres des sociétés I._____ et L._____, cela ne conférait pas la propriété des remorques à I._____. Pour le surplus, elle invoquait qu'elle était prise dans un litige opposant H._____ à I._____ et que H._____ utilisait la saisie à son encontre pour qu'I._____ règle ce litige. Dans sa seconde plainte, L._____ a fait valoir que la Ferrari et la remorque Agados sur laquelle se trouvait le véhicule

étaient stationnés sur le domaine public, ce qui constituait une cause de nullité totale de la prise d'inventaire.

L'autorité inférieure a constaté qu'au moment de la prise d'inventaire, la Ferrari et les remorques se trouvaient certes aux alentours des locaux loués par I._____. Elle a toutefois relevé que la Ferrari avait été amenée par L._____ à I._____ afin que cette dernière procède à des réparations et à des réglages et que dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un objet mobilier servant à l'aménagement ou à l'usage des locaux, la Ferrari échappait au droit de rétention du bailleur ; elle a en outre relevé que les fondateurs de L._____ avaient apporté cette Ferrari, à titre d'apport en nature, au moment de la création de la société, de sorte que la propriété de L._____ sur le véhicule était évidente et qu'il en allait de même des remorques Brian et Agados qui avaient permis de transporter la voiture et qui sont propriétés de L._____. Elle en a conclu que les plaintes formées par L._____ devaient être admises et que l'office devait restituer le véhicule Ferrari visé sous point 132 ainsi que les remorques visées sous points 71 et 131 de l'inventaire n° 10'909'716.

b) Le 18 avril 2024, l'office a réceptionné un courriel de L._____, qui souhaitait récupérer le jour-même les objets en cause. L'office a donc adressé un courriel à H._____, par Me Pariat, pour l'informer que, le prononcé du 16 avril 2024 étant exécutoire, les biens inventoriés sous n° 71, 131 et 132 seraient restitués, avec effet immédiat, à L._____, et qu'ils étaient retirés de l'inventaire. Me Pariat n'a pas réagi à ce courriel. Les trois biens en cause ont donc été restitués à L._____.

4. a) Par acte du 29 avril 2024, H._____ a recouru contre la décision du 16 avril 2024 de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Nyon. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens :

- préalablement à l'octroi de l'effet suspensif ;
- à l'annulation des chiffres II et III du dispositif de la décision (conclusion 3) ;
- à ce qu'il soit fait interdiction à quiconque de disposer des remorques Brian et Agado et du véhicule de marque Ferrari [...], inventoriés sous points 71, 131 et 132, pendant la durée de la procédure de recours, sous la menace de la peine prévue à l'art. 169 CP en cas d'inobservation (conclusion 4) ;

- ceci fait, à la réforme de la décision attaquée en ce sens que les plaintes de L._____ des 21 août et 8 septembre 2023 sont rejetées (conclusion 5) ;
- que les biens inventoriés sous points 71, 131 et 132 sont maintenus à l'inventaire (conclusion 6) ;
- qu'ordre soit donné à L._____ de retourner immédiatement ces biens sur la parcelle sise route [...] propriété de H._____ (conclusion 7) ;
- qu'interdiction soit faite à quiconque de disposer de ces biens, sous la menace de la peine prévue par l'art. 169 CP en cas d'inobservation (conclusion 8) ;
- que le prononcé soit confirmé pour le surplus (conclusion 9).

b) Par décision du 1^{er} mai 2024, le Président de la Cour de céans a admis à titre superprovisionnel la requête d'effet suspensif concernant les chiffres II et III de la décision attaquée et a dit que les biens inventoriés ne devaient donc pas être restitués. Il a imparti un délai de cinq jours à l'office, à I._____ et à L._____ pour se déterminer sur la requête d'effet suspensif.

c) L'office s'est déterminé le 6 mai 2024. Il a informé le Président que les trois objets en cause avaient été restitués à L._____, ce qui rendait sans objet la requête d'effet suspensif. Il a cependant précisé qu'au vu de la décision du 1^{er} mai 2024, il avait adressé un courrier à L._____, par son avocat, pour la rendre attentive au fait que l'inventaire subsistait sur lesdits biens jusqu'à droit connu sur la procédure de recours, d'une part, et pour l'inviter à replacer le véhicule Ferrari et les deux remorques dans les locaux loués par I._____, d'autre part.

d) Quant à L._____, elle a conclu, par son avocat, au rejet de la requête d'effet suspensif, en invoquant que le recours était clairement dénué de chances de succès, puisqu'elle avait établi sa propriété sur les biens litigieux, d'une part, et que l'acte de recours se fondait sur des faits nouveaux erronés (l'identité entre les administrateurs d'I._____ et les siens), d'autre part.

e) Par décision du 8 mai 2024, notifié aux parties le 13 mai 2024, le Président a confirmé la décision superprovisionnelle du 1^{er} mai 2024 admettant la requête d'effet suspensif, relevant à cet égard que la restitution des objets litigieux avant le dépôt du recours ne rendait pas sans objet la requête d'effet suspensif, dès lors qu'à la suite de la décision

superprovisionnelle du 1^{er} mai 2024, l'office avait avisé l'intéressée que l'inventaire demeurait durant la procédure de recours et l'avait invitée à remettre lesdits objets sur la parcelle remise en location à I._____.

f) Par courrier du 16 mai 2024, L._____ a informé l'office que la Ferrari avait été vendue le 19 avril 2024 et la remorque Agados le 22 avril 2024. La remorque Brian serait quant à elle replacée sur la parcelle louée par I._____.

Le 17 mai 2024, l'office a sommé L._____ de procéder au versement du produit de la vente du véhicule Ferrari et de la remorque Agados sur le compte de l'office, à titre de sûretés en lieu et place desdits biens, et a à nouveau attiré l'attention de L._____ sur l'art. 169 CP (Code pénal suisse _____ du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) et ses conséquences pénales.

Le 31 mai 2024, L._____, par son conseil, a déposé une plainte LP contre l'avis de l'office du 17 mai 2024, prenant les conclusions suivantes :

- principalement : dire et constater que le courrier de l'Office des poursuites de Nyon du 17 mai 2024 n'est pas une décision sujette à plainte ; condamner l'Office des poursuites de Nyon au paiement des frais de la présente procédure ;
- subsidiairement : dire et constater que le courrier de l'Office des poursuites de Nyon doit être renvoyé audit Office pour décision nouvelle dûment motivée avec indication des voies de recours ; condamner l'Office des poursuites de Nyon au paiement des frais de la présente procédure ;
- en tout état : annuler la décision prise par l'Office des poursuites de Nyon dans son courrier du 17 mai 2024 ; condamner l'Office des poursuites de Nyon au paiement des frais de la présente procédure.

g) Le 12 juin 2024, I._____, par son conseil, a déclaré s'en remettre à justice sur le recours déposé par H._____ le 29 avril 2024. Elle a relevé avoir été atraite à la procédure par la jonction des trois plaintes, mais que, n'ayant pas recouru contre le chiffre I de la décision du 16 avril 2024 rejetant sa plainte, elle n'avait pas d'intérêt juridique à participer à la présente procédure de recours.

Le 13 juin 2024, l'office s'est déterminé sur le recours déposé par H. _____ le 29 avril 2024, et s'en est remis à justice. Il a par ailleurs informé la Cour de céans des faits nouveaux intervenus depuis la reddition du prononcé relatés ci-dessus, et notamment de la décision du 17 mai 2024 et de la nouvelle plainte déposée par H. _____ le 31 mai 2024 contre celle-ci.

h) Le 17 juin 2024, L. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens :

- à l'irrecevabilité du recours, à la confirmation de la décision rendue le 16 avril 2024 dans les causes FA23.035478, FA23.036021 et FA23.038491, et au rejet des conclusions de la recourante et de l'Office (conclusions 2, 3 et 4) ;
- subsidiairement, au rejet du recours, à la confirmation de la décision rendue le 16 avril 2024 dans les causes FA23.035478, FA23.036021 et FA23.038491, et au rejet des conclusions de la recourante et de l'office (conclusions 5, 6 et 7) ;
- plus subsidiairement, à ce que le recours soit déclaré sans objet, à la confirmation de la décision rendue le 16 avril 2024 dans les causes FA23.035478, FA23.036021 et FA23.038491, et au rejet des conclusions de la recourante et de l'Office (conclusions 8, 9 et 10).

En droit :

I. a) L'acte de recours du 29 avril 2024, déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification de la décision du 16 avril 2024 (art. 18 al. 1 LP ; 28 al. 1 et 73 al. 3 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]), est recevable, sous réserve des conclusions 4, 7 et 8, qui n'ont pas été prises en première instance, et qui sont donc exorbitantes. En effet, si les allégations de faits nouveaux et la production de nouvelles pièces sont licites en vertu de l'art. 28 al. 4 LVLP, il n'en va pas de même des conclusions nouvelles. La plainte au sens des art. 17 ss LP et le recours contre la décision sur plainte doivent porter sur les mêmes objets, sous peine d'irrecevabilité (CPF 27 juin 2019/28 ; CPF 3 mars

2016/11 ; CPF 9 décembre 2014/57 ; CPF 31 mars 2014/11 ; CPF 19 novembre 2013/38).

Contrairement à ce que soutient l'intimée L._____ en se référant faussement à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations et les pièces nouvelles produites par la recourante sont donc recevables.

En outre, l'intimée L._____ soutient que le recours n'est pas suffisamment motivé, et qu'il est ainsi irrecevable. Il est vrai que la jurisprudence a déduit de l'art. 18 LP le devoir de motiver (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2) ; cette question sera analysée plus loin, avec l'examen des moyens (cf. consid. II *infra*).

b) Les déterminations de l'office, d'I._____ et de L._____, déposées dans le délai imparti, sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

II. a) A l'appui de son recours, H._____ invoque que les animateurs et ayants-droit de L._____ et d'I._____ sont les mêmes personnes, et que ces deux sociétés ont admis ce fait (allégués 10 et 11). Elle expose qu'I._____ a pour but l'exploitation d'un garage automobile et la vente de véhicules, et qu'elle exerce ses activités dans les locaux qu'elle lui loue ; quant à L._____, dont le siège est sis à [...], au domicile de son administrateur président, son but est notamment [...]. La recourante fait valoir que L._____ ne disposant pas de locaux pour entreposer ses remorques et la Ferrari, celles-ci « étaient entreposées à l'année sur la parcelle prise en location par I._____ » (allégués 19 et 20). Elle expose que le rapport d'affectation et le rapport spatial qui doit exister entre les objets saisissables et les locaux loués sont dès lors établis ; de même, il y aurait durabilité, car les remorques et la Ferrari « ne se trouvaient pas par hasard dans les locaux litigieux et elles y restaient pour une certaine durée » ; enfin, comme les locaux loués étaient destinés à « servir d'atelier de réparation et d'exposition de voitures, ainsi que de lieu d'entreposage de véhicules », les véhicules en

cause « servaient à l'usage » des locaux loués. La recourante invoque par ailleurs que la propriété sur les biens en cause n'est pas établie, et que l'autorité inférieure « a préjugé du fond de l'éventuelle procédure en revendication subséquente ». Les plaintes de L._____ auraient en conclusion été admises à tort.

L'intimée L._____ objecte en substance que les faits nouveaux sur lesquels la recourante fonde exclusivement son recours, relatifs d'une part aux ayants-droits des deux sociétés (allégués 10 et 11), et d'autre part au fait que les objets inventoriés étaient déposés et entretenus auprès d'l._____ (allégués 19 et 20), sont fermement contestés, et par ailleurs irrecevables et non prouvés. D'abord, elle relève que les offres de preuve relatives à ces allégués, soit « par la procédure » et l'«absence de preuve contraire » ne sont pas probantes, s'agissant de faits qu'il lui appartient d'établir. Au demeurant, elle relève que la recourante n'avait pas invoqué dans ses écritures que les ayants-droit des sociétés seraient les mêmes, et qu'il a au contraire été prouvé durant la procédure que tel n'était pas le cas ; ainsi, il ressort des extraits des registres du commerce relatifs aux deux sociétés que les administrateurs ne sont pas les mêmes ; en outre, lors de l'interrogatoire des parties, l'administrateur d'l._____ a déclaré n'avoir jamais été actionnaire ou ayant-droit économique de L._____, et que l'administrateur de cette société n'était pas ni n'avait jamais été actionnaire d'l._____ ; par ailleurs, [...], le représentant d'l._____ a confirmé, lors de l'audience, que cette société exploitait un atelier de réparation et que la Ferrari revendiquée se trouvait sur une remorque qui était sur le domaine public, que cette voiture était présente pour procéder à des réparations et à des réglages et que la seconde remorque contenait du matériel nécessaire pour ces réparations et ces réglages (cf. PV du 19 février 2024, pp. 1-2). L'intimée déclare qu'elle peine dès lors à comprendre comment la recourante peut alléguer de tels faits de manière aussi péremptoire. Enfin, à l'appui de sa conclusion tendant au constat de l'irrecevabilité du recours, l'intimée fait remarquer que la recourante n'indique pas quelle disposition légale serait violée, ne formule aucune critique à l'encontre de la décision attaquée, mais ne fait que de substituer son point de vue à

celui de l'autorité inférieure. A titre subsidiaire, elle relève que la recourante se fonde sur des faits non prouvés pour en conclure que les conditions légales sont remplies ; or, il n'y a aucun rapport d'affectation entre les biens litigieux et les locaux, étant précisé qu'elle-même n'est justement pas locataire de ces locaux ; les objets étaient là pour une réparation, donc de manière fortuite. Enfin, l'intimée considère que la recourante « évite soigneusement la question de la propriété de ces objets, dès lors que la situation juridique relative à cette question ne lui convient pas ». Au demeurant, la propriété de l'intimée sur ces objets est pertinente, dès lors qu'elle exclut d'emblée toute mesure de prise d'inventaire.

b) Le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux est un droit de gage légal qui a pour but de garantir les loyers écoulés et du semestre courant (art. 268 al. 1 CO). 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, [éd.], Commentaire romand, 3^e éd., Bâle 2021, n. 5 ad art. 268-268b CO). Dans l'exécution forcée, il est considéré comme un gage mobilier (art. 37 al. 2 LP) que le bailleur doit faire valoir par la voie de la poursuite en réalisation du gage (art. 151 ss LP ; ATF 146 III 303 consid. 2.2.1 ; ATF 124 III 215 consid. 1b ; Braconi, L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail, in 16^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2010, p. 138 ss [143] ; Schnyder/Wiede, in Staehelin/Bauer/Lorandi [éd.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. II, 3^e éd., 2021, n. 8 ad art. 283 LP).

L'art. 283 LP confère au bailleur la possibilité de requérir le concours de l'office des poursuites pour obtenir la protection provisoire de son droit de rétention. A cette fin, l'office dresse un inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gage (ATF 146 III 303 précité ; TF 7B.82/2002 du 23 juillet 2002 consid. 2.2, in Pra 2002 n. 214 p. 1138). La prise d'inventaire a un effet conservatoire déterminant. En effet, le droit de rétention naît avec l'arrivée des meubles dans les locaux loués, la prise

d'inventaire de l'art. 283 LP ne faisant que lui donner une manifestation extérieure. Toutefois, sous réserve du droit de suite du bailleur selon l'art. 268b CO, ce droit s'éteint dès que les meubles sortent définitivement des locaux loués, à moins que l'inventaire ait été dressé (ATF 146 III 303 précité ; TF 5C.52/2000 du 18 avril 2000 consid. 2c).

La prise d'inventaire est donc une mesure unilatérale, ordonnée sur la base de la réquisition du créancier, sans convocation du débiteur (ATF 93 III 20 consid. 3). Celui-ci en est informé lors de la communication du procès-verbal d'inventaire (Stoffel/Oulevey, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 29 ad art. 283 LP). L'office des poursuites examine sommairement et à titre préjudiciel (ATF 109 III 42 consid. 1) si les conditions matérielles du droit de rétention sont remplies (ATF 146 III 303 précité ; ATF 52 III 122, 126). Il ne peut refuser, pour des raisons de droit matériel, de dresser un inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur, que si l'inexistence de ce droit est manifeste (ATF 97 III 43 consid. 1). Il appartient ensuite au juge civil d'en décider définitivement (ATF 146 III 303 précité, et les références citées).

c) En l'espèce, avec l'intimée, il faut constater que les arguments de la recourante, qui sont fondés (implicitement) sur l'art. 268 al. 1 CO et la jurisprudence y relative, ne reposent sur aucun fait ressortant de la décision attaquée. Certes, la recourante pouvait alléguer des faits nouveaux et produire des pièces nouvelles devant la Cour de céans. Toutefois, les faits allégués sous numéros 10, 11, 19 et 20 sur lesquels elle fonde exclusivement son recours ont été contestés par l'intimée, et ne peuvent pas être démontrés par les soi-disant offres de preuves « par la procé-dure » et « absence de preuve contraire » indiquées. Par ailleurs, la recourante n'a pas fait porter l'instruction en première instance, notamment par l'audition de témoins, sur ces faits, ni n'a du reste requis de la Cour de céans qu'elle procède à des mesures d'instruction. Enfin, comme le relève l'intimée, il est vrai que les administrateurs des sociétés I._____ et L._____ ne sont pas les mêmes. Selon les données ressortant du registre du commerce accessibles par Internet, et qui sont des faits notoires (TF 4A_639/2023 du

3 avril 2024 consid. 2.2 et les nombreuses références citées), deux des administrateurs de L._____ - [...] et [...] - sont directeurs d'I._____; la recourante n'invoque toutefois pas ce fait, ni a fortiori n'en tire de conséquence factuelle ou juridique ; au demeurant, à lui seul, ce fait est insuffisant pour en déduire que les animateurs et les ayants-droit des deux sociétés sont les mêmes, fait que la recourante allègue du reste sans exposer clairement quelle conséquence susceptible d'être pertinente elle entend en déduire. Dans ces conditions, il faut en conclure qu'aucun des faits nouveaux invoqués par la recourante n'est prouvé.

Au demeurant, comme le relève l'intimée, il ressort du procès-verbal de l'audience que [...], représentant de la locataire, a indiqué que celle-ci exploitait un atelier de réparation et que la Ferrari revendiquée par L._____ est une voiture [...] qui se trouvait dans la remorque, à l'extérieur des locaux, sur le domaine public, pour des réparations et des réglages ; il a précisé que les trois objets (la Ferrari et les remorques Brian et Agados) se trouvaient là depuis quelques jours. L'autorité inférieure a constaté dans les faits que la voiture Ferrari et les deux remorques avaient été amenées par L._____ à I._____ afin que cette dernière procède à des réparations et à des réglages, et en a déduit, en droit, que dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un objet mobilier servant à l'aménagement et à l'usage des locaux, elles échappaient au droit de rétention du bailleur. La recourante ne conteste pas le raisonnement qui a conduit à cette déduction, ni n'amène aucun élément pertinent permettant de la remettre en cause ; en particulier, elle n'a pas remis en cause la véracité des déclarations faites lors de l'audience par le représentant de la locataire. En outre, l'autorité inférieure a constaté dans les faits que l'intimée L._____ avait établi qu'elle était propriétaire des trois objets en cause. L'argument de la recourante, qui consiste simplement à le contester et à invoquer qu'il s'agit d'une question qui relève du fond, ne prend pas ancrage dans le raisonnement fait par l'autorité inférieure, et doit ainsi être écarté.

III. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 61 al. 2 et 62 al. 2 OELP).

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 :

- Me Bertrand Pariat, avocat (pour H. _____),
- Me Lucien Feniello, avocat (pour L. _____),
- Me Alain Schmidt, avocat (pour I. _____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Nyon.

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 La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :