

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 28 février 2024

Composition : M. HACK, président
M. Maillard et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 277 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **A.B.** _____, à [...] (Italie), contre la décision rendue le 27 octobre 2023, à la suite de l'audience du 5 octobre 2023, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, au sujet des mesures prises par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE L'OUEST LAUSANNOIS**, à Renens.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Par ordonnance du 20 septembre 2023, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné, sur requête de la communauté des copropriétaires de la PPE K._____, représentée par Y._____ Sàrl, le séquestre du lot de PPE n° [...] sis [...], à [...], à concurrence de 1) 22'636 fr. 62 avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 décembre 2022 et de 2) 3'901 fr. 92 avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 mai 2023, sous déduction de 699 fr. valeur au 1^{er} février 2023. La rubrique « *titre de la créance / cause de l'obligation* » comporte les mentions suivantes :

« 1. Solde redû pour les charges de la PPE K._____ sise [...] à [...] au 31 décembre 2022.

2. Acomptes de charges de la PPE K._____ sise [...] à [...] impayés du 1^{er} janvier au 31 août 2023. »

L'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois (ci-après : l'Office) a réceptionné cette ordonnance le même jour et l'a enregistrée sous n° 10'973'467.

2. a) Le 20 mars 2023, l'Office a requis l'inscription d'une annotation d'une restriction du droit d'aliéner la part de PPE en cause auprès du Registre foncier, bureau de Lausanne.

b) Le même jour, il a adressé à A. et B.O._____, locataires de la part de PPE en cause, un avis les informant qu'ils devaient régler les loyers futurs en ses mains.

c) Le 20 mars 2023 également, il a adressé à Me C._____, en l'étude duquel A.B._____ avait élu domicile, l'avis au propriétaire au sujet de l'encaissement des loyers.

d) Le 22 septembre 2023, l'Office a confié à la gérance H._____ SA le mandat de gérance officielle de la part de PPE en cause.

3. Par acte du 25 septembre 2023, A.B._____, représenté par son fils, a saisi le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne d'une plainte selon l'art. 17 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) concluant à l'annulation des mesures prises par l'Office le 20 septembre 2023. Il a requis que l'effet suspensif soit accordé à la plainte. A l'appui de sa plainte, il a notamment fait valoir que des garanties supérieures à la somme réclamée par la séquestrante avaient été constituées auprès de son avocat.

Par décision du 25 septembre 2023, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a prononcé l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur la plainte.

Par courriers recommandés du même jour, la présidente a communiqué la plainte à l'Office et a cité celui-ci, le plaignant, ainsi que la séquestrante communauté des copropriétaires de la PPE K._____ à l'audience du 5 octobre 2023.

Dans ses déterminations du 2 octobre 2023, l'Office a conclu, au rejet de la plainte et à la levée immédiate de l'effet suspensif.

Dans ses déterminations du même jour, la communauté des copropriétaires de la PPE K._____, par son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la plainte.

Deux représentants de l'Office et le conseil de la séquestrante se sont présentés à l'audience du 5 octobre 2023. Le plaignant ne s'y est pas présenté ni personne en son nom. L'Office et la séquestrante ont confirmé leurs conclusions.

4. Par décision du 27 octobre 2023, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte du 25 septembre 2023 dans la mesure où elle était recevable (I) et a rendu sa décision sans frais ni dépens (II). S'agissant de l'argument relatif aux sûretés, la présidente a considéré que le plaignant avait consigné une somme de 27'000 fr. auprès de son avocat et non en mains de l'Office, que ce dépôt ne répondait dès lors pas aux exigences de l'art. 277 LP, que le montant en question était par ailleurs insuffisant selon les calculs de l'Office et qu'en tout état de cause, la constitution de sûretés permettait uniquement au débiteur de récupérer la libre disposition des biens placés sous séquestre mais ne conduisaient pas à la levée du séquestre.

5. Par acte du 13 novembre 2023, A.B._____, représenté par son fils, a recouru contre cette décision en concluant principalement à sa réforme en ce sens que sa plainte soit admise et les mesures de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois exposées dans son courrier recommandé du 20 septembre 2023 annulées. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a produit un bordereau de pièces, comprenant sous n° 104 un formulaire préimprimé de « *cautionnement solidaire N° ... (au sens de l'art. 277 LP)* » portant sur l'engagement de caution solidaire de la Banque G._____ à hauteur de 40'000 fr. envers l'Office en garantie du « *règlement de toutes les sommes qui pourraient être dues par le prétendu débiteur au bénéficiaire, agissant pour le compte de la prétendue créancière **Communauté des propriétaires d'étages de la PPE K._____** (...) dans le cadre du séquestre précité [réf. 10'973'467] en lieu et place de tout objet séquestré qui, le cas échéant, ne serait plus représenté par le prétendu débiteur séquestré* ». La rubrique relative au numéro d'ordre n'est pas complétée et le document ne comporte aucune signature d'un représentant de la banque, seule la signature du recourant y étant apposée avec mention manuscrite de la date du 4 novembre 2023.

Par écriture du 6 décembre 2023, l'Office a préavisé en faveur du rejet du recours.

Par réponse du 8 décembre 2023, la communauté des propriétaires de la PPE K. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise.

En droit :

I. Le recours a été déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP; 28 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]). Déposé dans les formes (art. 33a LP) et motivé (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), il est ainsi recevable. Les pièces produites avec le recours, y compris la pièce nouvelle (P. 104), sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations de l'Office et de l'intimée sont aussi recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

II. Le recourant invoque un argument nouveau. Il se prévaut d'un « *projet d'acte de cautionnement solidaire* » - souscrit en faveur de l'Etat de Vaud pour la somme de 40'000 fr. qui lui aurait été remis par la Banque G. _____ le 1^{er} novembre 2023 (P. 104). Il semble y voir une sûreté au sens de l'art. 277 LP et estimer que les mesures découlant du séquestre ne seraient dès lors plus justifiées. Il considère que « *pour différents motifs* », la séquestrante devrait désormais retirer sa réquisition de séquestre et annonce que si elle ne le fait pas, il remettra spontanément l'acte de cautionnement à l'office ce qui entrainera l'illégalité des mesures prises. Il soutient que la seule mesure admissible dans le cadre du présent séquestre serait une demande de remise de l'acte de cautionnement.

a) En vertu de l'art. 277 LP, les biens séquestrés sont laissés à la libre disposition du débiteur à charge de les présenter en nature ou en valeur en cas de saisie ou de déclaration de faillite et de fournir à cet effet des sûretés. Celles-ci doivent être fournies par dépôt, par cautionnement solidaire ou par une autre sûreté équivalente.

Le but des sûretés selon l'art. 277 LP est de garantir que soit les biens séquestrés soit des valeurs équivalentes pourront être saisis dans la poursuite consécutive au séquestre ou tomberont dans la masse de l'actif en cas de faillite. Par le séquestre, le créancier veut seulement s'assurer que plus tard, lorsqu'il poursuivra son débiteur, il trouvera des biens à réaliser. Ainsi, la loi laisse au débiteur la libre disposition de ses biens, du moment que plus tard, des moyens suffisants pour payer la créance ayant fondé le séquestre ne manqueront pas (ATF 133 III 589 consid. 1, JdT 2007 II 48 ; ATF 116 III 35 consid. 3b et les arrêts cités).

Le montant des sûretés est fixé par l'office des poursuites. Elles sont fournies sous forme de sûretés personnelles ou réelles, à savoir par dépôt, par cautionnement solidaire (art. 496 CO) ou par une autre sûreté équivalente. Les sûretés doivent être fournies à l'office des poursuites et non au créancier séquestrant. Dans la mesure où les sûretés sont fournies sous forme de cautionnement solidaire ou de garantie bancaire, ceux-ci doivent être établis en faveur de l'office ou, plus exactement, en faveur du canton dont relève l'office (Stoffel/Chabloy, in Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.) Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 à 6 ad art. 277 et les réf. citées).

La validité du cautionnement est subordonnée à la déclaration écrite de la caution et à l'indication numérique, dans l'acte même, du montant total à concurrence duquel la caution est tenue (art. 493 al. 1 CO). En outre, lorsque la caution est une personne physique, la déclaration de cautionnement doit en principe revêtir la forme authentique (cf. art. 493 al. 2 CO). Les cautionnements souscrits par des personnes morales et par des sociétés en nom collectif ou en commandite sont ainsi soumis à la

forme écrite ordinaire des art. 13 à 15 CO (Meier, in Thevenoz/Werro (éd.), Commentaire romand CO I, 3^e éd., 2021, n° 11 ad art 493 CO). Cela signifie que l'acte doit en particulier être signé par celui qui s'engage (Lombardini, Droit bancaire suisse, 2^e éd., 2008, p. 919, n° 135).

b) En l'espèce, le recourant n'expose pas les motifs pour lesquels l'intimée devrait retirer sa réquisition de séquestre. La levée de l'interdiction de disposer nécessitant la remise effective de sûretés à l'office des poursuites, on ne saurait par ailleurs restituer au recourant la libre disposition du bien séquestré sur la base de son seul engagement à fournir un acte de cautionnement solidaire. On le saurait d'autant moins qu'en l'occurrence le document produit par le recourant à l'appui de son recours, intitulé « *cautionnement solidaire n° ...* », ne semble être qu'un projet qui n'a pas été signé par un représentant autorisé de la Banque G._____ et n'a du reste même pas été établi sur le papier en-tête de cet établissement bancaire. Cette pièce est ainsi totalement insuffisante pour établir l'existence d'un quelconque engagement de la Banque G._____. Les conditions posées par l'art. 277 LP ne sont ainsi manifestement pas réalisées.

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

L'arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a ch. 5 LP ; art. 62 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

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 judiciaires ni dépens, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. B.B._____ (pour A.B._____),
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour communauté des copropriétaires de la PPE K._____),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois.

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 Lausanne, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :