

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 26 novembre 2010

Présidence de M. MULLER, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

* * * * *

Art. 17 et 18 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 **E.**_____, à Saint-Sulpice, contre la décision rendue le 23 septembre 2010, à la suite de l'audience du 9 septembre 2010, par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte déposée par le recourant contre une décision prise par l'**OFFICE DES POURSUITES DE LAUSANNE-OUEST** dans le cadre de la gérance légale d'un immeuble dont il est propriétaire.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) E._____ est propriétaire de l'immeuble sis rue [...], à Lausanne. Depuis le 1^{er} novembre 1992, l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest (ci-après : l'office) exerce la gérance légale de cet immeuble, confiée à une régie privée.

Q._____ est locataire de locaux commerciaux dans l'immeuble, où il a exploité un café-restaurant. Il est actuellement titulaire d'un contrat de bail qui a été signé le 13 août 1981 pour entrer en vigueur le 1^{er} septembre 1981. Conclu pour une durée initiale de quinze ans, ce contrat était ensuite renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans. Le loyer mensuel actuel est de 7'718 fr., à la suite de la dernière hausse de loyer notifiée le 24 novembre 2009. Le bail est inscrit au Registre foncier.

En âge de prendre sa retraite et atteint dans sa santé, Q._____ souhaite vendre son commerce. Il a cessé son activité le 1^{er} avril 2010, date depuis laquelle le restaurant est fermé, mais continue à s'acquitter régulièrement du loyer. Une reprise d'activité dans les locaux supposerait la réalisation de travaux, notamment de mise en conformité aux nouvelles directives du Service de l'hygiène. La devanture du restaurant, depuis sa fermeture, porte l'inscription "en travaux", mais aucune demande d'autorisation de travaux n'a été adressée à la gérante.

Entendu comme témoin en première instance, Q._____ a déclaré que le tiers repreneur, avec qui il était en négociation et qui disposait de la totalité des fonds, s'était rétracté au vu de l'attitude du propriétaire, qui s'était opposé, par voie de plainte LP, à la conclusion d'un bail en sa faveur. Ce témoignage est confirmé par les pièces du dossier. Celles-ci démontrent en effet que le locataire avait trouvé un repreneur en la personne de M. [...]. La gérance de l'immeuble avait trouvé un accord

avec ce dernier, à la fin de l'année 2009. Le recourant a refusé son consentement le 8 janvier 2010. L'office a donné son accord le 22 janvier 2010, décision contre laquelle le recourant a formé une plainte le 1^{er} février 2010. L'effet suspensif a été accordé à cette plainte, le 4 février 2010, et le repreneur s'est désisté.

Dans l'optique de transférer son bail à un éventuel repreneur, Q. _____ a demandé l'établissement d'un nouveau bail. Un projet a été établi, auquel l'office a donné son accord, prévoyant notamment une réduction de la surface louée - le locataire acceptant de libérer deux pièces du cinquième étage actuellement comprises dans la location - et une augmentation du loyer dès le 11 octobre 2011, ainsi que, comme dans le contrat actuel, l'inscription du bail au Registre foncier.

Le 21 avril 2010, l'office a adressé aux conseils du propriétaire et des créanciers gagistes de celui-ci une copie du bail à loyer qu'il entendait conclure avec Q. _____, relevant que le produit locatif de l'immeuble pourrait être augmenté par la location des deux pièces du cinquième étage.

b) Par acte du 3 mai 2010, E. _____ a déposé plainte contre la décision de l'office de conclure un contrat de bail avec Q. _____, faisant valoir en bref que cette location était inopportune, le prénommé ayant créé des "problèmes considérables en relation avec l'occupation de la surface commerciale" et cessé l'exploitation du restaurant "sans raison valable".

L'office s'est déterminé le 24 juin 2010, concluant au rejet de la plainte. Outre une copie du bail actuel, de la dernière notification de hausse de loyer et du nouveau bail, l'office a produit copie d'une correspondance échangée entre le plaignant, son conseil et un autre avocat aux mois de mai et juin 2010, dont il ressort que E. _____ envisageait de retirer sa plainte contre le paiement d'une somme de 50'000 fr. ou de 300'000 francs.

2. Par prononcé du 23 septembre 2010, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte, considérant en substance que la décision de l'office était conforme à ses obligations légales et ne portait pas atteinte aux intérêts du propriétaire, les prétendus problèmes causés par le locataire n'étant pas démontrés et le nouveau bail étant plus favorable au propriétaire que le bail actuel.

3. E._____ a recouru contre ce prononcé par acte d'emblée motivé du 4 octobre 2010, concluant à la réforme en ce sens que la décision de l'office est annulée. Il a produit quatre pièces nouvelles.

L'office s'est déterminé le 15 octobre 2010, préavisant pour le rejet du recours. Il a produit deux pièces nouvelles. En outre, il a informé la cour de céans que la vente de l'immeuble avait été fixée au 7 janvier 2011, décision contre laquelle le propriétaire avait formé une plainte, sans toutefois requérir l'effet suspensif, de sorte que la procédure de réalisation suivait son cours.

L._____SA, B._____SA et H._____SA, créancières gagistes, se sont déterminées le 25 octobre 2010, concluant au rejet du recours. Elles ont produit quinze pièces nouvelles.

En droit :

I. a) Déposé en temps utile contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP - loi vaudoise d'application de la LP; RSV 20.05) et comportant des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), le recours est

recevable, de même que les pièces nouvelles produites par le recourant (art. 28 al. 4 LVLP).

Les déterminations et les pièces nouvelles produites par l'office et par les intimées sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

b) A l'instar du premier juge, on peut laisser ouverte la question de la recevabilité de la plainte, le recours devant de toute manière être rejeté pour les motifs exposés ci-après.

II. a) Le recourant soutient que Q. _____ aurait "violé la plupart de ses obligations contractuelles envers le propriétaire". Selon lui, ce locataire aurait "omis de payer tous les loyers dus", "laissé se dégrader les installations sanitaires de la chose louée", "occupé sans droit telles parties de l'immeuble" et, "maintenant, il enfreint son devoir contractuel d'exploiter l'établissement public". De plus, l'indication "en travaux" sur la devanture du restaurant, alors que des travaux ne sont pas en cours, accentuerait "l'impression de mort lente de l'immeuble" et nuirait ainsi aux intérêts du propriétaire. Quant à l'annotation du bail au Registre foncier, elle serait inopportune, parce qu'elle "bloque tout projet du propriétaire".

Pour soutenir ses allégations, le recourant a produit copie du procès-verbal de la séance de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne du 3 novembre 1989, dont il ressort qu'une résiliation de son bail avait été signifiée à Q. _____ le 26 juillet 1989 pour le 1^{er} septembre 1996, pour un motif qui n'est pas indiqué, ainsi qu'une hausse de loyer pour le 1^{er} septembre 1989, lesquelles ont été retirées d'entrée de cause lors de la séance de conciliation par le représentant des propriétaires. Le recourant a produit également copie d'une lettre de la gérance à Q. _____ du 9 juin 1995, mettant le locataire en demeure de payer, dans un délai de trente jours, la somme de 20'505 fr. représentant les loyers des mois de février, mars et avril 1995. Enfin, il a produit une lettre de la gérance à Q. _____ du 12 décembre 2003, lui

demandant de libérer dans les jours suivants "un appartement de 2 1/2 pièces au 5^{ème} étage", dont aucune mention n'apparaîtrait dans le bail du café-restaurant ni dans aucun autre document.

b) La première de ces pièces ne prouve aucune des allégations du recourant. La deuxième établit que le locataire s'est trouvé en retard dans le paiement de trois mensualités en 1995. C'est très insuffisant pour démontrer que la conclusion d'un nouveau bail avec ce locataire mettrait en péril les intérêts du propriétaire. Au demeurant, la décision entreprise retient que le locataire "continue à s'acquitter régulièrement du loyer" depuis la fermeture de son restaurant et qu'il est un débiteur solvable, ce que le recourant ne conteste pas.

Quant à la troisième pièce, elle indique l'existence d'un litige entre bailleur et locataire au sujet de l'occupation de locaux situés au cinquième étage. Il ressort toutefois des pièces produites par l'office et par les intimées que ce litige a été tranché en faveur du locataire, le 6 septembre 2007, par le Tribunal des baux, qui a jugé que le bail portait également sur les locaux litigieux. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Chambre des recours du 16 juin 2008, confirmé à son tour par le Tribunal fédéral, le 10 février 2009. L'allégation de prétendue "occupation sauvage" est ainsi clairement démentie par des décisions judiciaires dont le recourant avait parfaitement connaissance.

Enfin, le recourant ne démontre en aucune manière que le locataire aurait "laissé se dégrader les installations sanitaires de la chose louée".

Quant au grief fait au locataire d'avoir fermé son restaurant, il est inopérant. Le recourant ne conteste pas que Q._____ est à l'âge de la retraite et atteint dans sa santé. Or, c'est précisément dans l'optique de permettre la reprise de son établissement que celui-ci a demandé un nouveau bail. Il ressort des pièces produites par les intimées, qu'au mois de janvier 2010, le recourant a refusé de donner son consentement à la reprise de l'exploitation et des locaux par une personne intéressée, avec

qui la gérance était parvenue à un accord, et porté plainte contre l'office, qui avait donné son accord à cette reprise. Il apparaît ainsi que le recourant, tout en se plaignant de l'arrêt de l'exploitation du restaurant, s'oppose tant à la signature d'un bail avec un repreneur qu'à la signature avec le locataire actuel d'un nouveau bail, destiné à faciliter une reprise.

Enfin, c'est à tort que le recourant reproche au locataire d'avoir inscrit "en travaux" sur sa devanture. Du point de vue de la clientèle, il est préférable d'être informé du motif de la fermeture d'un établissement. En l'occurrence, des travaux sont nécessaires et doivent être effectués et pourront l'être dès que l'établissement aura été repris.

En définitive, tous les griefs du recourant tombent à faux. Il n'a aucunement démontré en quoi la conclusion d'un nouveau bail avec le locataire actuel serait inopportune ou contraire à ses intérêts de propriétaire de l'immeuble. Le locataire paie régulièrement son loyer. Le nouveau bail prévoit un loyer plus élevé pour une surface louée réduite. Il serait annoté au Registre foncier, comme l'est déjà le bail actuel, et, là encore, on ne voit pas en quoi une telle inscription "bloquerait tous les projets du propriétaire". Le recourant relève lui-même que cette inscription "n'a rien à voir, du reste, avec la question, ici litigieuse, de la conclusion d'un nouveau bail avec Q._____". Il n'existe aucun motif d'interdire à l'office de conclure ce nouveau bail. Le recourant n'a apporté aucun élément propre à établir le contraire, ni dans sa plainte - dont on relève qu'il apparaît avoir été prêt à la retirer contre paiement d'une importante somme d'argent - ni dans son recours, lequel est entièrement mal fondé.

III. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais 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 ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 novembre 2010

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Stephen Gintzburger, avocat (pour E. _____),
- Me Jean-Luc Tschumy, avocat (pour L. _____ SA, B. _____ SA et H. _____ SA),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest.

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, par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :