

Lorsque le litige a trait **aux conditions de fond de la prise d'inventaire**, que les autorités de poursuite examinent sommairement, il porte sur une **mesure provisionnelle de nature conservatoire** et entre dès lors dans le champ d'application de l'art. 98 LTF. Le recours ne peut ainsi être formé que pour se plaindre de la **violation des droits constitutionnels**. En revanche, si **l'exécution de la prise d'inventaire est remise en cause**, le recours peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF (consid. 2).

#### Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux Escher, Juge président, Schöbi et Bovey.

Greffière : Mme Mairot.

#### Participants à la procédure

A. SA,  
représentée par Me Michel Bosshard, avocat,  
recourante,

#### *contre*

1. Office des poursuites du district du  
Jura-Nord vaudois,  
rue de Neuchâtel 1, 1400 Yverdon-les-Bains,
2. B. SA,  
représentée par Me Jean-Noël Jaton, avocat,  
intimés.

#### Objet

prise d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention du bailleur (plainte 17 LP),

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 8 avril 2020 (FA19.043105-191909 8).

#### Faits :

A.

A.a. Le 19 décembre 2018, B. SA et A. SA ont signé un contrat intitulé " contrat de prestations de service ", aux termes duquel **la première s'engageait à fournir à la seconde des prestations logistiques de traitement des commandes** (ch. 3) **ainsi qu'à mettre à sa disposition une surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m2, plus deux clefs pour y accéder** (ch. 2), en contrepartie d'un montant annuel de 100 fr. par mètre carré (annexe 1). Le chiffre 7 du contrat prévoit que B. SA établit une facture mensuelle pour l'exécution de ses prestations, payable dans un délai de dix jours. Le contrat stipule également que " toute modification apportée au présent contrat doit être validée par les deux parties et prendra la forme écrite " (ch. 12.1).

A.b. Le 16 août 2019, le conseil de B. SA a écrit à A. SA que celle-ci n'avait pas payé **des loyers et des charges relatifs** à " la surface fixe cloisonnée et fermée de 250 m2 dans la zone I ", selon le contrat de prestation de services du 13 (sic) décembre 2018, à " la surface supplémentaire de 40 m2 dans la zone 3 ", selon un contrat de bail oral d'une durée indéterminée, ainsi qu'à une surface supplémentaire de 20 m2.

A.c. **Le 20 septembre 2019, B. SA a adressé à A. SA trois formules officielles de résiliation de bail pour les surfaces de 250 m2, 40 m2 et 20 m2, avec effet au 31 octobre 2019. Le motif de résiliation invoqué était le non-paiement de loyer, selon l'art. 257d CO.**

B.

B.a. Le 19 septembre 2019, **B. SA a adressé à l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois (ci-après: l'Office) trois réquisitions de prise d'inventaire pour sauvegarder des droits de rétention concernant le loyer échu.**

B.b. Le 24 septembre 2019, l'Office a établi les avis d'inventaire n° x'xxx'xxx, y'yyy'yyy et z'zzz'zzz pour des montants de 6'728 fr. 55, 1'076 fr. 55 et 831 fr. 45.

B.c. Le 2 octobre 2019, il a inventorié les biens suivants:

- deux lots de 450'000 gélules de compléments alimentaires, chacun d'eux estimé à 4'000 fr. (inventaire n° x'xxx'xxx);
- une sertisseuse de boîtes de conserve estimée à 2'000 fr. (inventaire n° y'yyy'yyy);
- 21 échelles pour rayonnage à palettes estimées à 2'100 fr. (inventaire n° z'zzz'zzz).

B.d. Le 30 septembre 2019, **A. SA avait déposé une plainte LP devant le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, concluant à l'annulation des avis d'inventaire précités.** Elle faisait valoir que le contrat qui la liait à B. SA était un contrat de prestation de services, comprenant notamment des services de stockage de marchandises au sein des locaux à U., et qu'il s'agissait donc d'un contrat d'entrepôt au sens des art. 482 ss CO. Par décision du 6 décembre 2019, le Président a rejeté la plainte.

B.e. Par acte du 19 décembre 2019, A. SA a recouru contre cette décision, concluant à ce que les avis d'inventaire du 24 septembre 2019 et les actes subséquents, notamment les inventaires réalisés le 2 octobre 2019 soient annulés.

Par arrêt du 8 avril 2020, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, en sa qualité d'autorité supérieure de surveillance, a partiellement admis le recours, annulant l'inventaire n° z 'zzz 'zzz relatif à la surface de 20 m<sup>2</sup>, et a confirmé la décision attaquée pour le surplus.

C.

Par acte posté le 4 mai 2020, A. SA exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 8 avril 2020. Elle conclut à son annulation et à sa réforme dans le sens de ses conclusions formées en instance cantonale. Subsidièrement, elle sollicite le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours est interjeté en temps utile (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; ATF 133 III 350 consid. 1.2), rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance de dernière instance cantonale (art. 75 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). La recourante, qui a succombé devant la cour cantonale, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

**2.1. Lorsque le litige a trait aux conditions de fond de la prise d'inventaire, que les autorités de poursuite examinent sommairement, il porte sur une mesure provisionnelle de nature conservatoire et entre dès lors dans le champ d'application de l'art. 98 LTF; le recours ne peut ainsi être formé que pour se plaindre de la violation des droits constitutionnels.** En revanche, si l'exécution de la prise d'inventaire est remise en cause, le recours peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF (arrêt 5A\_764/2019 du 10 mars 2020 consid. 2.4, destiné à la publication).

En l'espèce, force est de constater, à la lecture du recours, que la recourante ne se plaint que de la violation des conditions matérielles de la prise d'inventaire, persistant à plaider, en substance, que les parties n'étaient liées par aucun contrat de bail. La décision attaquée porte donc sur des mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF et la recourante ne peut dénoncer que la violation de droits constitutionnels.

2.2. Le Tribunal fédéral n'examine de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés par le recourant ("principe d'allégation"; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de manière claire et détaillée (ATF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le recourant ne peut se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition, notamment en se contentant d'opposer sa thèse à celle de l'autorité précédente, mais doit démontrer ses allégations par une argumentation précise (ATF 143 IV 500 consid. 1.1; 137 II 305 consid. 3.3; 134 II 349 consid. 3; 133 II 249 consid. 1.4.2, 396 consid. 3.2). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Par ailleurs, le grief doit être développé dans le recours même, un renvoi à d'autres écritures ou à des pièces n'étant pas admissible (ATF 138 III 252 consid. 3.2; 133 II 396 consid. 3.2 et les références). Il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée. Le recourant doit se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt entrepris; il ne peut se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale (ATF 140 III 86 consid. 2; 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3).

2.3. En l'espèce, citant les art. 95 et 97 LTF, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé le droit et d'avoir établi les faits de manière inexacte en retenant que les parties étaient liées par des contrats de bail portant sur la surface de 250 m<sup>2</sup> et sur celle supplémentaire de 40 m<sup>2</sup>. Ce faisant, elle méconnaît manifestement la nature du litige et omet de soulever un grief d'ordre constitutionnel. Dût-on considérer que la recourante entendait formuler un grief de violation de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle reproche à la cour cantonale d'avoir fait une "abstraction arbitraire" de l'art. 2.1 du contrat du 19 décembre 2018, ainsi que d'avoir retenu "de manière arbitraire" l'existence d'un contrat de bail oral entre les parties s'agissant de la surface de 40 m<sup>2</sup>, force serait alors de constater que sa motivation ne répond pas aux exigences déduites de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. *supra* consid. 2.2). En effet, sur un mode purement appellatoire, la recourante oppose sa propre interprétation du contrat du 19 décembre 2018, de surcroît sur la base de faits ne résultant pas de l'arrêt attaqué. Pour ce qui est de la surface de 40 m<sup>2</sup>, elle se borne, également de manière appellatoire, à répéter l'argumentation présentée devant la cour cantonale, sans s'en prendre précisément aux motifs de l'arrêt entrepris.

3.

Il suit de là que le recours doit être déclaré irrecevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 3 juillet 2020

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Juge président :    La Greffière :

Escher    Mairot