

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 21 novembre 2012

Présidence de Mme CARLSSON, juge président
Juges : M. Muller et Mme Rouleau
Greffier : Mme van Ouwenaller

Art. 82 LP

Vu la décision rendue le 25 juin 2012, à la suite de l'audience du 5 juin 2012, par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition formée par **A.**_____, à Crissier, au commandement de payer la poursuite n° 6'057'700 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, à concurrence de 480 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011, exercée contre elle à l'instance de **Q.**_____, à Mont-sur-Lausanne,

vu le recours, valant demande de motivation, adressé le 11 juillet 2012 au premier juge,

vu le prononcé motivé, adressé aux parties pour notification le 27 août 2012,

vu la réponse de l'intimée,

vu les pièces au dossier;

attendu que selon l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), le recours, écrit et motivé, est introduit dans le délai de dix jours qui suit la notification de la décision motivée,

que toutefois, le principe selon lequel est réputé observé un délai si le mémoire a été adressé à l'autorité précédente, qui vaut pour les recours au Tribunal fédéral (art. 48 al. 3 LTF [loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2012; RS 183.110]), doit être également appliqué dans la présente procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 113),

que le recours adressé par la poursuivante au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois le 11 juillet 2012, dans le délai de demande de motivation (art. 329 al. 2 CPC), a ainsi été déposé en temps utile et dans les formes requises et est donc recevable;

attendu qu'à l'appui de sa requête de mainlevée provisoire du 5 avril 2012, demandant au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois de prononcer la mainlevée de l'opposition à concurrence de 480 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011, la poursuivante a produit:

- l'original du commandement de payer dans la poursuite n° 6'057'700 notifié le 7 février 2012 par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois à A._____, à la réquisition de Q._____, portant sur les montants de 480 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011 (I) et

de 80 fr. sans intérêt (II), mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation: (I) "Loyers impayés du 1er octobre au 31 janvier 2012, pour la place de parc intérieur no 40 au 2ème sous-sol, [...] à Crissier à raison de Fr. 120.00 par mois" et (II) "Fais d'intervention selon art. 106 CO";

- un extrait du Registre foncier de la commune de Crissier duquel il ressort que l'immeuble sis [...] est propriété de la poursuivante;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé le 2 avril 2008 par la poursuivante, bailleuse, et la poursuivie, locataire, portant sur une place de parc intérieure n° 40 au deuxième sous-sol de l'immeuble sis [...] à Crissier, le bail devant commencer le 1^{er} avril 2008 pour se terminer le 31 mars 2009 et se renouveler d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, le loyer mensuel convenu s'élevant à 120 francs;

- une copie de la formule officielle de notification du nouveau loyer dès l'entrée en vigueur du bail du 2 avril 2008;

attendu que le premier juge a prononcé la mainlevée de l'opposition à concurrence de 480 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011, arrêté à 90 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivie et dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 90 fr. et lui verserait la somme de 200 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel,

qu'il a considéré, en bref, que le contrat de bail à loyer produit, joint à la formule officielle de notification du nouveau loyer, valait titre à la mainlevée provisoire, à concurrence du montant réclamé;

attendu qu'aux termes de l'art. 82 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération,

que constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82),

que, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP),

qu'un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier, dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., n. 44 et 45 ad art. 82 LP),

que le contrat de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le loyer échu, si le bailleur a délivré au preneur ou mis à sa

disposition l'objet du contrat (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP),

que la conclusion d'un contrat de bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220),

qu'en vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail,

que le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en précisant, par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL; RSV 221.315), ce que devait contenir la formule officielle et en prévoyant qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %,

qu'un arrêté du conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire,

que lorsque l'emploi de la formule officielle prescrite par l'art. 269d CO est obligatoire, la jurisprudence prévoit que si le bailleur n'en fait pas usage lors de la conclusion d'un bail, la non-utilisation de ce document entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (TF 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 c. 3.1; ATF 124 III 62 c. 2a, rés. in JT 1998 I 612; ATF 120 II 341 c. 5d, rés. in JT 1995 I 382; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 396 n. 2.4.5; Lachat, *Commentaire romand*, n. 11 ad art. 270a CO),

qu'ainsi, le bail ne vaut pas, à lui seul, titre à la mainlevée s'il n'est pas accompagné de la formule officielle lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire (Trümpy, *La mainlevée d'opposition provisoire en droit du*

bail, Bulletin des poursuites et faillites 2010, p. 106 in fine et p. 107 et les réf. cit.; Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JT 2007 II 4; CPF, 27 septembre 2011/404; CPF, 5 février 2009/32; CPF, 18 septembre 2008/440; CPF, 29 juin 2006/314),

que tel est le cas s'agissant d'un contrat de bail portant sur un garage (Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 253 CO),

qu'en l'espèce, la poursuivie a produit un contrat de bail et la formule officielle relatifs à une place de parc dans l'immeuble sis route de l'Industrie 19 à Crissier,

que la combinaison de ces documents vaut ainsi titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP pour les loyers échus,

que la poursuivante réclame le paiement des loyers relatifs à la période s'étendant du 1^{er} octobre 2011 au 31 janvier 2012, soit quatre mois, pour un montant total de 480 fr. (4 x 120 fr.),

que dès lors, la poursuivie n'ayant pas rendu vraisemblable sa libération, il convient de prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011, 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2011, 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011, et 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2012, l'intérêt moratoire courant sur chaque créance de loyer dès son exigibilité, vu le terme de paiement figurant dans le contrat;

attendu que le recours, infondé, doit être très partiellement admis en ce qui concerne le point de départ de l'intérêt moratoire, ce qui ne justifie pas l'allocation de dépens à la recourante,

que les frais de deuxième instance, arrêtés à 135 fr., doivent être mis à la charge de la recourante.

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est très partiellement admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée à concurrence de 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2011, 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2011, 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011, et 120 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2012.

Il est maintenu pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr. (cent trente-cinq francs), sont mis à la charge de la recourante.

- IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du 21 novembre 2012

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 :

- Mme A. _____,
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour Q. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 480 francs.

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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :