

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 30 septembre 2014

---

Présidence de M. SAUTEREL, président  
Juges : Mmes Carlsson et Rouleau  
Greffier : Mme van Ouwenaller

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP**

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, s'occupe du recours exercé par **P.**\_\_\_\_\_, à Coppet, contre le prononcé rendu le 14 janvier 2014, à la suite de l'audience du 12 décembre 2013, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant la recourante à **Z.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 12 septembre 2013, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à P.\_\_\_\_\_, à la réquisition de Z.\_\_\_\_\_, un commandement de payer n° 6'755'186 portant sur la somme de 6'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2013. La cause de l'obligation invoquée était la suivante : « Poursuite conjointe et solidaire avec M. J.\_\_\_\_\_, [...]. Deux loyers impayés du 15 janvier au 15 mars 2013. » La poursuivie a formé opposition totale.

Le 14 octobre 2013, le poursuivant a requis la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer, notamment les pièces suivantes :

- copie d'un contrat de bail à loyer pour habitation conclu le 12 septembre 2012 entre Z.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et J.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, en qualité de locataires « conjointement et solidairement responsables », d'autre part, portant sur un appartement de 4,5 pièces, pour la période du 15 octobre 2012 au 31 octobre 2013, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, prévoyant un loyer mensuel, payable d'avance, de 2'900 fr. plus un « forfait chauffage et eau chaude et frais accessoires » de 100 francs ; le contrat prévoit également la mise à disposition à titre gratuit de divers locaux et dépendances dont notamment une buanderie non équipée;
- copie de la formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » signée par les mêmes parties le 12 septembre 2012 ;
- une lettre recommandée adressée le 14 décembre 2012 par les locataires au bailleur, ayant la teneur suivante :

« (...) »

La semaine passée nous avons reçu une facture d'électricité correspondant à 15 jours pour une valeur de 80 CHF. Nous avons contacté l'entreprise Romande Energie pour savoir s'il s'agissait d'une erreur. A notre grande surprise ils nous ont expliqué que cette facture ne représente qu'une partie de la valeur réelle, car la facture historique de l'appartement s'élève à une valeur de 1000 CHF par trimestre, soit 4000 CHF par année. La raison de ce prix exorbitant s'explique par le fait que le chauffage et la chaudière sont électriques.

Lorsque nous avons vu votre annonce de loyer, il y était clairement écrit que le prix de l'appartement s'élevait à 3000 CHF charges comprises. Par ailleurs, dans le contrat, il est écrit : « Forfait chauffage et eau chaude » pour une valeur de 100 CHF mensuels.

Nous étions d'accord avec ces conditions, alors, nous avons pris la décision de signer un contrat de loyer pour cet appartement. C'est avec surprise et déception que nous venons de constater que, en plus des 3000 CHF mensuels, il faut ajouter 1000 CHF par trimestre.

Cette situation change complètement les conditions qui étaient prévues dans le contrat (forfait charge de chauffage et eau chaude) et celles que [...] avait expliqué dans l'annonce de l'appartement : « Charges comprises ». Dans ce cas, et suite au changement des conditions, nous annulons le contrat avec effet immédiat pour vice de consentement et quittons les lieux au 15.01.2013.

D'autre part, nous aimerions réitérer qu'ils subsistent des problèmes notoires sur les points suivants :

- Entretien : l'entretien de l'entrée de l'appartement ainsi que celui des escaliers est très négligé, sans compter la présence du graffiti dans le hall en bas. Jusqu'à maintenant on pensait que c'était un problème occasionnel, mais on constate que c'est permanent et qu'il n'y a pas d'entretien.
- La buanderie (non équipé) : Quand il pleut, parfois la zone de la buanderie s'est inondé.
- Salle de bain : le toilette de la salle de bain n'a pas de émail, causant des problèmes d'odeur désagréables.

Nous vous invitons à nous confirmer la libération du bail au 15.01.2013 vu ce qui précède.

(...) » ;

- la réponse à ce courrier de l'avocat du bailleur, du 20 décembre 2012, qui contient notamment ce qui suit :

« (...) le vice du consentement que vous invoquez pour mettre fin à votre contrat de manière anticipée est contesté.

En effet, je doute que vous ayez véritablement été dans l'erreur, car vous ne pouviez pas ignorer, lors de la conclusion du bail, que le chauffage et le chauffe-eau étaient électriques, information délivrée par [...] lors de vos visites successives du bien, ni que les frais accessoires forfaitaires, fixés à CHF 100.- par mois, étaient bien évidemment nettement inférieurs aux coûts réels pour un logement comme le vôtre.

(...) si un locataire de remplacement ne devait pas être trouvé à temps, vous restez solidairement débiteurs du loyer jusqu'au 31 octobre 2013.

(...) » ;

- un courrier recommandé adressé par les locataires au bailleur le 3 janvier 2013 de la teneur suivante :

« (...)

Notre consentement a été vicié du fait des erreurs dans le prix du loyer, l'espace mis à disposition et l'augmentation du loyer prévue pour la deuxième année du contrat. Raisons pour lesquelles nous demandons l'annulation du bail :

#### Erreur essentielle sur le prix de loyer

Notre choix de contracter avec vous a été en partie motivé par le prix du loyer qui nous a été communiqué : 3000 CHF, charges comprises (chauffage et eau chaude incluses), conviction dont vous aviez connaissance puisqu'elle est stipulée : 1) Au contrat de bail signé, 2) Dans les annonces fixés par [...] pour louer l'appartement et 3) Dans la demande de location de [...] que nous avons rempli.

Néanmoins, comme nous avons expliqué dans notre courrier du 14 décembre dernier, le prix réel du loyer est bien plus élevé que le prix communiqué au moment de la signature du bail. En effet, en plus des 3000 CHF mensuels, il faut ajouter 1000 CHF par trimestre par le fait que le chauffage et la chaudière sont électriques, et ils ne sont pas inclus dans le prix du loyer comme il nous avait été informé. Il est évident que si on nous avait pas caché cette information, nous n'aurions pas pris l'appartement.

Nous n'avons pas eu connaissance de cette situation, contrairement à ce que votre avocat signale dans sa lettre du 20 décembre. Par ailleurs, vous avez reconnu qu'il s'agissait d'une erreur, dans notre entretien du 12 décembre et lorsque vous avez essayé de corriger avec une offre de diminution de loyer communiquée tout de suite après cet entretien. Par cette offre, selon vos explications, vous étiez prêt à partager avec nous la différence entre le prix contracté et le prix réel. Vous conviendrez que votre offre nous punit alors que c'est vous qui avez fait l'erreur et elle est loin d'être généreuse comme votre avocat le souligne.

(...)

#### Vice de consentement sur l'espace mis à disposition

Suite à la visite où nous avons décidé de louer votre appartement, nous avons pris un premier rendez-vous pour la signature du contrat le 12 septembre 2012. Lors de la lecture du bail, nous avons eu la surprise de constater que la cave n'y était pas incluse, alors qu'on nous l'avait montré comme faisant partie de l'appartement. Quand nous avons posé la question à Mme [...], elle nous a répondu que vous avez décidé de vous réserver la cave. Face à cette situation, nous avons refusé de signer le bail, ensuite Mme [...] nous a informé

de votre intention de partager la cave avec nous, comme enregistré dans le contrat « accès à la cave à bien plaie: espace partagé avec le propriétaire».

A ce moment là, nous avons déjà résilié le contrat de notre ancien logement, c'est pourquoi nous nous sommes vus obligés d'accepter les changements de notre accord initial. Il est évident que si nous avions su qu'il fallait partager la cave, nous n'aurions pas pris l'appartement (...).

Par ailleurs, dans votre annonce vous écrivez que la surface habitable de l'appartement est de 142 m2 alors que dans le bail il est écrit que la surface est de 130 m2.

#### Vice de consentement sur l'augmentation de loyer pour la deuxième période

Avant la signature du bail, nous avons demandé à la régie une explication de la clause 6.16 : « le propriétaire se réserve le droit d'appliquer lors d'une prochaine échéance ... une réserve totale de hausse de 12.12%, soit Fr. 400, sur le loyer mensuel ». Mme [...] nous a rassuré en nous expliquant que cette clause ne nous concernait pas. Nous avons appris que cette clause nous était bel et bien réservée, lorsque vous nous avez avoué, contrairement aux informations de Mme [...], votre intention d'augmenter le prix du loyer à partir de la deuxième année (cf. courriel du 12 décembre 2012 et entretien dans votre bureau du 12 décembre 2012) et lorsque vous nous avait proposé que si on restait dans l'appartement vous n'augmenteriez pas le loyer pour la deuxième échéance. Une nouvelle surprise pour nous car on n'était même pas au courant qu'il y aurait cette augmentation, si on avait été mis au courant, on n'aurait pas signé le bail.

#### Défauts de l'appartement

(...) l'appartement présente certains défauts importants qui nous affectent dans notre vie quotidienne, notamment l'absence d'entretien de l'entée de l'appartement ainsi que celui des escaliers, sans compter la présence du graffiti dans le hall en bas. (...) En tant que diplomates de la Mission de la Colombie auprès de l'OMC, nous avons fréquemment des invités, pour des raisons de travail. Il est clair que l'état de l'entrée laisse une image négative qui nous empêche d'être des hôtes comme il se doit dans notre métier.

Un autre défaut est l'inondation de la buanderie quand il pleut. Nous avons souffert des dégâts dans certains de nos affaires que nous étions obligés de garder dans la buanderie, étant donné que la moitié de cave ne nous suffit pas. En plus, l'émail de la céramique de la cuvette de W.C. à l'étage est dans un mauvais état ce qui occasionne des problèmes d'odeur très désagréables.

En résumé, nous avons les preuves de votre réticence dolosive et il est évident que, sans ces manoeuvres, nous n'aurions pas signé le bail. Vous n'avez pas été clair avec nous, en ce qui concerne 1) Le prix réel du loyer, 2) La surface mis à disposition (cave et appartement) et 3) L'aspect extérieur de l'immeuble et l'état de l'appartement, éléments essentiels pour lesquelles nous avons choisi l'appartement, donc, nous poursuivons notre demande d'annulation du contrat par vice de consentement.

(...) » ;

- copie d'un contrat de bail à loyer portant sur le même objet, conclu le 12 mars 2013 avec de nouveaux locataires, stipulé commencer le 15 mars 2013, indiquant un loyer mensuel de 3'300 fr., plus 35 fr. d'« acompte d'eau froide et frais accessoires », le chauffage et l'eau chaude étant « à charge des locataires », ainsi que la formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » du même jour.

Par lettre du 5 décembre 2013, la poursuivie a conclu au rejet de la requête de mainlevée. A l'appui de ses déterminations, elle a produit notamment les pièces suivantes :

- l'annonce parue au mois d'août 2012, offrant à la location l'appartement litigieux ;
- la demande de location remplie par la poursuivie et son époux, sur laquelle on constate que les candidats, de nationalité colombienne, sont respectivement avocat pour lui et diplomate pour elle, que cette dernière a un revenu annuel brut de 195'803 fr. et que leur précédent loyer à Coppet était de 4'220 fr. plus 300 fr. de charges ;
- le procès-verbal de l'état des lieux d'entrée du 14 octobre 2012 ;
- un courriel du 13 novembre 2012 où les locataires demandent que des défauts « non référencés au moment de l'état des lieux » y soient ajoutés, se plaignent de l'état de l'entrée du bâtiment, et signalent des fuites d'eau des deux toilettes en ces termes : « considérant que nous avons mentionné ce problème (au quotidien gênant !) dès le 26 octobre et que rien n'a été entrepris depuis, nous souhaiterions le plus rapidement possible solliciter les services d'un plombier et en déduire les coûts de la valeur du loyer du mois de décembre, si vous êtes d'accord » ;
- un courriel du 14 novembre 2012 du bailleur, indiquant notamment que l'entretien des escaliers est assuré par une femme de ménage passant

une fois par mois et que le graffiti relève de la compétence de la PPE qui en avait discuté;

- des courriels échangés entre parties les 7, 8 et 9 janvier 2013 au sujet d'une plainte des locataires, photographies à l'appui, relative à une inondation et des mauvaises odeurs dans la buanderie, le bailleur annonçant l'intervention d'une entreprise pour un curage de l'évacuation des eaux usées ;
- une « facture d'acompte » de la Romande Energie du 9 novembre 2012, d'un montant de 80 fr. concernant la période du 16 au 31 octobre 2012 ;
- une « facture de décompte final » du 19 février 2013 adressée par la Romande Energie aux locataires pour la consommation d'électricité de l'appartement litigieux pour la période du 16 octobre 2012 au 22 janvier 2013, d'un montant de 1'414 fr. 71, le solde à payer, compte tenu d'un acompte déjà versé de 80 fr., étant de 1'334 fr. 75 ;
- des factures pour des acomptes mensuels de 223 fr. 30, d'avril à septembre 2013, faisant suite à un « plan d'apurement » accordé le 8 mars 2013 par la Romande Energie aux locataires pour le solde dû de 1'334 fr. 75 plus 5 fr. de frais administratifs ;
- un lot d'annonces publiées par les locataires pour trouver un locataire de remplacement ;
- des courriels échangés au sujet de l'état des lieux de sortie ;
- une lettre adressée le 19 avril 2013 par l'avocat du bailleur aux locataires, leur réclamant les loyers du 15 janvier au 15 mars 2013, par 6'000 fr., plus 3'582 francs 25 de frais engendrés par leur « départ impromptu » ;
- une annonce proposant l'appartement litigieux à la vente ;

- une requête de conciliation adressée le 12 juin 2013 par le bailleur à la Commission de conciliation en matière de bail à loyer de la Préfecture de Nyon, tendant au paiement des montants réclamés dans la lettre du 19 avril 2013 ;
- l'autorisation de procéder délivrée par le Président de la commission de conciliation le 27 août 2013 au bailleur ;
- une autorisation de procéder délivrée le 3 décembre 2013 par la même autorité aux locataires, qui réclament la libération de la garantie de loyer, ensuite du défaut du propriétaire à l'audience de conciliation.

**2.** Par prononcé du 14 janvier 2014, rendu à la suite d'une audience du 12 décembre 2013 à laquelle le poursuivant n'a pas comparu, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 6'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2013 (I), arrêté à 180 fr. les frais judiciaires (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et dit qu'en conséquence cette dernière devait rembourser au poursuivant son avance de frais de 180 fr. et lui verser en outre la somme de 800 fr. à titre de dépens (IV). Le dispositif a été notifié le 15 janvier 2014 à la poursuivie, qui en a requis la motivation par lettre du 20 janvier 2014.

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 30 avril 2014. La poursuivie l'a reçu le 2 mai 2014. Le juge de paix a considéré que le contrat de bail produit valait titre de mainlevée provisoire, et que les locataires, faute d'avoir présenté un locataire de remplacement, n'étaient pas libérés de leur obligation de payer le loyer par la résiliation anticipée du bail. Il a estimé que la poursuivie ne rendait pas le vice du consentement invoqué vraisemblable dès lors qu'elle ne produisait que des factures de demande d'acomptes postérieures à la

résiliation, à hauteur de 223 fr. 30 par mois, que la seule facture d'acompte antérieure à la résiliation se montait à 80 fr., montant inférieur aux charges prévues dans le bail, et que les factures sont le résultat de la consommation élevée des locataires, preuve en étant le fait qu'avant leur arrivée, seuls 80 fr. par mois étaient facturés.

**3.** Par acte du 12 mai 2014, la poursuivie a recouru contre cette décision, concluant avec suite de frais et dépens au rejet de la requête de mainlevée, et a requis que l'effet suspensif soit accordé à son recours. Elle a produit une pièce nouvelle.

Par décision du 13 mai 2014, le président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Le 24 juin 2014, dans le délai qui lui a été imparti, le poursuivant a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

### **En droit :**

**I.** Le recours, déposé en temps utile et dans les formes requises, est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]).

En revanche, la pièce produite en deuxième instance par la recourante, dans la mesure où il s'agit d'une pièce nouvelle ne figurant pas au dossier de première instance, est irrecevable, l'art. 326 CPC prohibant la production de preuves nouvelles en procédure de recours.

Les déterminations déposées par l'intimé dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC sont également recevables.

**II.** La recourante invoque une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. a CPC) par le premier juge, au sujet des factures de la Romande Energie.

Ce grief est bien fondé. En effet, pour la période du 16 octobre 2012 au 22 janvier 2013 (en réalité 15 janvier 2013, vu le départ des locataires à cette date), la consommation d'électricité s'est élevée à 1'414 fr. 71, ce qui fait 471 fr. 57 par mois. La facture de 80 fr. est une demande d'acompte pour la quinzaine du 16 octobre 2012 au 31 octobre 2012. Aucune pièce au dossier ne permet d'affirmer qu'avant l'arrivée des locataires, la Romande Energie facturait une consommation de 80 fr. par mois pour ce logement. Les factures mensuelles de 223 fr. 30 sont des acomptes d'un plan de paiement pour le solde de la facture de décompte final précitée.

**III. a)** En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale 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.

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 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118 ; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire, doit rapporter la preuve littérale que les

conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, 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).

Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69 ; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75 ; Krauskopf, La mainlevée provisoire et quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 35).

En l'espèce, la poursuite est fondée sur un contrat de bail à loyer pour habitation du 12 septembre 2012. Il est signé par la poursuivie et accompagné de la formule officielle de notification de hausse de loyer prescrite par l'art. 270 al. 2 CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse; RS 220). Il ne fait pas de doute que le bailleur a mis l'objet loué à disposition des locataires. Le contrat produit constitue ainsi un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP. Par ailleurs, la débitrice et son époux ayant cosigné le bail en qualité de locataires « conjointement et solidairement responsables », le poursuivant est habilité à réclamer à la poursuivie l'entier du loyer (art. 143 al. 1 CO).

**b)** En matière de contrat de bail, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui

soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO). A défaut de présentation d'un tel candidat, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Le bailleur doit toutefois admettre l'imputation sur le loyer notamment des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose (art. 264 al. 3 let. b CO). Il en va ainsi notamment lorsqu'il parvient à relouer les locaux à un meilleur prix (Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 264 CO ; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, pp. 74-75).

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu pour la période du 15 octobre 2012 au 31 octobre 2013, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. La première échéance pour laquelle le contrat pouvait être résilié était donc le 31 octobre 2013. La poursuivie a rendu le logement le 15 janvier 2013, de manière anticipée, sans présenter de locataire de remplacement. L'appartement a été loué à des nouveaux locataires dès le 15 mars 2013. Il en découle que la poursuivie n'était libérée de son obligation de payer le loyer qu'à partir de cette dernière date, si bien que le paiement des loyers de la période réclamée, du 15 janvier au 15 mars 2013, représentant 6'000 fr., lui incombe. On observe toutefois que l'appartement a été reloué à un loyer mensuel plus élevé de 400 fr. que celui prévu dans le contrat litigieux (3'300 fr. au lieu de 2'900 fr. hors charges), si bien qu'entre le 15 mars et le 31 octobre 2013, le bailleur a réalisé un « bénéfice » de 3'000 fr. (7,5 mois x 400 fr.). Il y a lieu de tenir compte de ce montant, lequel doit être imputé sur le loyer dû par la poursuivie, et de considérer que le bail produit ne vaut titre de mainlevée provisoire qu'à hauteur de la différence, soit 3'000 fr. (6'000 fr. - 3'000 fr.).

**IV.** Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

**a)** La recourante soutient que le bailleur l'a trompée en indiquant dans le contrat de bail un montant de 100 fr. par mois à titre de « forfait chauffage et eau chaude » puisqu'en réalité, sa facture d'électricité se monte à plus de 1'500 fr. pour un trimestre, ce qui porte le loyer à un montant auquel elle n'aurait pas conclu le contrat, si elle n'avait pas été dans l'erreur.

L'intimé fait valoir que les locataires confondent les frais de chauffage relatifs à des dépenses du bailleur que celui-ci peut mettre à la charge des locataires par le biais du contrat, et les frais d'électricité qui sont à la charge des locataires à qui ils sont directement facturés par le fournisseur, sans que le bailleur soit concerné. Il affirme que les locataires ont installé un chauffage électrique supplémentaire alors que leur appartement était déjà entièrement équipé.

aa) Aux termes de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. L'erreur consiste en une fausse représentation de la réalité. Ainsi, il y a notamment erreur lorsque des éléments de faits importants sur lesquels s'est fondé l'auteur pour former sa volonté ne correspondent pas à la réalité. L'erreur peut provenir d'une représentation des faits qui diffère de la réalité (représentation erronée de la réalité) ou de l'ignorance de faits (représentation lacunaire de la réalité). Dans l'un ou l'autre cas, la victime n'en est pas consciente, faute de quoi elle n'est précisément plus dans l'erreur (Tercier, *Le droit des obligations*, 4ème éd., nn. 782 et 799, pp. 169 et 172 ; Schmidlin, *Commentaire romand*, n. 1 ad art. 23-24 CO).

Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle ; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 c. 3.4.2 p. 532, rés. in SJ 2011 I 267 ; ATF 132 II 161 c. 4.1 p.

165 ; ATF 129 III 320 c. 6.3 p. 326, JT 2003 I 331). La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. La dissimulation de faits ne constitue toutefois une tromperie que s'il existe un devoir de renseigner, qui peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (TF 4C.226/2002 du 27 septembre 2002, c. 4). Dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 c. 3a, JT 1982 I 77 ; ATF 105 II 75 c. 2a, JT 1980 I 66). L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (TF 4C.226/2002 précité, c. 4).

Conformément à l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. En outre, en tant que déclaration de volonté formatrice, la déclaration d'invalidation ne peut être conditionnelle (TF, 4C 53.2002, c. 3.1 ; ATF 98 II 15, spéc. 22; ATF 79 II 144, spéc. 145 ; Schmidlin, Berner Kommentar, n. 74 ad art. 31 CO, p. 315) ; autrement dit, le cocontractant ne dispose que du droit d'invalider le contrat, mais pas de le faire en imposant certaines conditions (Schmidlin, Berner Kommentar, loc. cit.). Enfin, la déclaration d'invalidation est sujette à réception, ce qui signifie qu'elle n'a d'effet que si elle est arrivée dans la sphère d'influence du cocontractant (Schmidlin, Berner Kommentar, n. 68 ad art. 31 CO, p. 314). C'est à celui qui prétend avoir invalidé le contrat en temps utile de le prouver (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 220]). Lorsqu'un contrat est invalidé en raison d'un vice de la volonté et que cette invalidation est fondée, le contrat est résolu avec un effet « ex tunc » (ATF 128 II 70, JT 2003 I 4).

Le poursuivi peut se libérer s'il rend vraisemblable que son engagement a été vicié par une erreur essentielle, le dol ou la crainte fondée (Panchaud/Caprez, op. cit., § 33). De simple allégations non documentées ne suffisent pas, car seule la preuve par les pièces que les parties remettent au juge est recevable; il faut ainsi que le moyen libératoire soit rendu plausible ou vraisemblable (CPF, 16 janvier 2012/6; CPF, 2 février 2006/22; CPF, 8 mai 2003/150 et les références citées; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4<sup>ème</sup> éd., p. 157, n. 786). Il appartient à celui qui se prévaut d'une erreur essentielle sur les faits de rendre vraisemblable qu'il considérait ceux-ci comme des éléments nécessaires du contrat et de démontrer qu'il était dans l'erreur à leur sujet (ATF 118 II 58 c. 3b, rés. in JT 1993 I 154 ; ATF 114 II 131 c. 2, JT 1988 I 508 ; Schmidlin, Commentaire romand, nn. 59 ss ad art. 23-24 CO). Ainsi, il doit rendre vraisemblable que son erreur concernait un élément de fait décisif, sans lequel il n'aurait pas conclu le contrat ou en tout cas pas aux mêmes conditions. Il est donc nécessaire qu'il existe un lien de causalité entre l'erreur et l'accord convenu (Schmidlin, Commentaire romand, nn. 40 ss ad art. 23-24 CO ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>ème</sup> éd., p. 329).

bb) En l'espèce, les locataires ont déclaré invalider le contrat par lettre du 14 décembre 2012, peu de temps après avoir reçu une facture d'électricité dont le montant les a surpris. Le délai de péremption de l'art. 31 al. 1 CO a donc été respecté.

Les locataires doivent supporter les frais de leur consommation d'électricité, laquelle est indépendante des frais de chauffage relatifs à des dépenses du bailleur que celui-ci peut mettre à la charge des locataires. S'il est vrai que les locataires sont d'origine colombienne, il résulte de la demande de location de l'appartement qu'ils ont remplie qu'il ne s'agissait pas de leur premier logement en Suisse et qu'ils connaissaient donc ce système.

Le montant réclamé par la Romande Energie au titre de facture d'électricité s'élève à 1'414 fr. 75 pour trois mois. L'allégation de

l'intimé selon laquelle ce montant est dû à la pause par les locataires d'un appareil de chauffage supplémentaire n'est pas établie. Il semble plutôt que ce montant trouve son origine dans le fait que le système de chauffage ainsi que la production d'eau chaude sont alimentés par le réseau électrique. Ce système n'est pas le plus fréquent de sorte que, en règle générale, une facture d'électricité n'inclut pas les frais de chauffage et d'eau chaude. Il n'est pas prouvé que les locataires aient eu conscience, avant la conclusion du contrat, du fait que le chauffage et l'eau chaude seraient produits par électricité. Il est donc possible que les locataires aient cru que toutes les charges de chauffage et d'eau chaude seraient couvertes par le forfait de 100 fr. à verser au bailleur, même si on pourrait estimer qu'ils auraient dû s'interroger sur la modestie d'un tel forfait pour un appartement de 4,5 pièces. On peut à tout le moins admettre l'existence d'une erreur sur ce point, sans qu'il soit nécessaire d'examiner s'il y a dol.

On peut aussi laisser ouverte la question de savoir si cette erreur était essentielle. En effet, rien ne rend vraisemblable que le contrat n'aurait pas été signé, et aux mêmes conditions, si les locataires n'avaient pas été dans cette erreur. La facture de la Romande Energie ne précise pas quelle part du montant dû affère à la production de chauffage ou d'eau chaude de sorte que l'on ne peut pas se figurer quel aurait été son montant en l'absence d'un chauffage et d'un système de production d'eau chaude électriques, en particulier s'il aurait été sensiblement inférieur. La pénurie de logements est de notoriété publique. Les locataires semblent à l'aise financièrement et leur précédent loyer était bien plus élevé. Au demeurant ils n'ont pas résolu le contrat *ex tunc* en demandant la restitution d'un trop perçu, mais « résilié » « avec effet immédiat » tout en annonçant leur départ un mois plus tard. Enfin, les nouveaux locataires trouvés par le bailleur ont accepté un loyer plus élevé.

Ce premier moyen est donc mal fondé.

**b)** Dans leur lettre du 3 janvier 2013, les locataires avaient invoqué d'autres vices du consentement en particulier au sujet de

« l'espace mis à disposition » (le bailleur aurait d'abord annoncé un appartement d'une surface de 142 m<sup>2</sup> et l'usage exclusif de la cave, avant de leur soumettre un contrat ne prévoyant plus que 130m<sup>2</sup> et le partage de la cave) et concernant « l'augmentation de loyer pour la deuxième période » (le bailleur aurait promis de ne pas augmenter le loyer durant la deuxième année, nonobstant une clause réservant une telle possibilité dans le contrat, puis aurait annoncé une intention contraire). Ces arguments ne sont toutefois pas invoqués dans le recours. De toute manière, ils sont sans pertinence dans la mesure où les locataires ont signé le contrat où apparaissait la surface exacte de l'appartement de même qu'une clause prévoyant la possibilité d'une hausse de loyer de 12,12 %.

**c)** Enfin, la recourante soutient que l'appartement présentait une accumulation de défauts : buanderie inondée, immeuble mal entretenu, présence d'un graffiti à l'entrée, fuite d'eau des toilettes et mauvaises odeurs.

aa) La loi accorde au locataire des droits différents selon l'ampleur d'un défaut ou, plus précisément, selon l'ampleur de l'entrave que ce défaut apporte à l'usage convenu de la chose louée. Il faut distinguer le défaut grave, le défaut de moyenne importance et le menu défaut. Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement.

L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose louée, quantifiable en argent. Un menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation, relevant de l'entretien normal de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 225 ss).

Selon l'art. 258 CO, si le bailleur délivre la chose à la date convenue avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats (al. 1). Le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO si, au moment de la délivrance, la chose présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (al. 3).

Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, le locataire peut se libérer en rendant vraisemblable que l'usage de la chose remise est affectée de défaut au point qu'il est fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts. Si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible, la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance (Krauskopf, *La mainlevée provisoire : quelques juris-prudences récentes*, in JT 2008 II 23 ss, p. 36). Pour faire obstacle à la requête de mainlevée présentée par le bailleur, le locataire n'a pas forcément besoin d'invoquer la procédure prévue par l'art. 259g CO et de menacer de consigner le loyer ; il suffit qu'il rende vraisemblable son droit à obtenir une réduction de loyer ou une créance en dommages et intérêts (CPF, 23 juin 2011/227; CPF, 1er juin 2006/239 ; CPF, 26 juin 2003/236).

bb) En l'espèce, il est établi que la buanderie a été inondée. Ce local n'est toutefois pas l'objet du bail. En effet, le contrat précise qu'est mise à disposition « à titre gratuit et à bien plaisir » « 1 buanderie non

équipée ». Le problème semble résulter du fait que les locataires l'utilisaient comme cave de substitution (cf. lettre du 3 janvier 2013).

Les locataires invoquent un défaut d'entretien de l'entrée. Ils indiquent, dans leur lettre du 3 janvier 2013, qu'en tant que diplomates, ils ont fréquemment des invités et que la saleté permanente et la présence d'un graffiti laissent d'eux une image négative. Dans un courriel du 14 novembre 2012, répondant à une précédente plainte à ce sujet, le propriétaire indique qu'une femme de ménage passe chaque mois et que le graffiti « relève de la PPE ». On peut en conclure que l'entrée est régulièrement, si ce n'est souvent, nettoyée. Ce défaut paraît n'avoir aucun impact sur l'utilisation de l'objet loué ; de plus, il n'est pas certain que l'image qu'on souhaite donner aux tiers fait partie de l'usage protégé, dans un immeuble de standing normal. Quoi qu'il en soit, le défaut n'est pas rendu vraisemblable.

Enfin, le 13 novembre 2012, les locataires ont signalé au bailleur des fuites d'eau des deux toilettes. Par la suite, dans les courriers des 14 décembre 2012 et 3 janvier 2013, les locataires n'évoquent plus que l'email en mauvais état des toilettes et les mauvaises odeurs en découlant. On peut en déduire que le problème avait été résolu dans l'intervalle, comme le confirme d'ailleurs le poursuivi dans son recours. On ne saurait considérer que cette gêne justifie une réduction de loyer, même si elle a duré un certain temps, le bailleur devant disposer d'un délai convenable pour réparer les défauts (Lachat, Le droit suisse du bail à loyer Commentaire, 2011, n. 11 ad art. 259b CO).

En définitive, la recourante échoue à rendre vraisemblables les moyens libératoires invoqués.

**d)** Il résulte de ce qui précède que, faute pour la poursuivie d'avoir rendu ses moyens libératoires vraisemblables, la mainlevée doit être prononcée à concurrence de 3'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2013, échéance moyenne.

**IV.** Le recours est donc partiellement admis et le prononcé attaqué réformé en ce sens que l'opposition formée par P.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 6'755'186 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de Z.\_\_\_\_\_, est provisoirement levée à concurrence de 3'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2013.

Les frais de première instance, arrêtés à 180 fr., sont mis par 90 fr. à la charge du poursuivant et par 90 fr. à la charge de la poursuivie. Cette dernière doit verser au poursuivant, assisté d'un avocat, la somme de 490 fr. à titre de dépens réduits et de restitution partielle d'avance de frais de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., sont mis par 180 fr. à la charge de la recourante et par 180 fr. à la charge de l'intimé, qui versera à la recourante la somme de 180 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

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 partiellement admis.
  
- II.** Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par P.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 6'755'186 de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de Z.\_\_\_\_\_, est provisoirement levée à concurrence de 3'000 fr. (trois mille francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 février 2013.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge du poursuivant par 90 fr. (nonante francs) et à la charge de la poursuivie par 90 fr. (nonante francs).

La poursuivie P. \_\_\_\_\_ doit verser au poursuivant Z. \_\_\_\_\_ la somme de 490 fr. (quatre cent nonante francs) à titre de dépens réduits et de restitution partielle d'avance de frais de première instance.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de la recourante par 180 francs (cent huitante francs) et à la charge de l'intimé par 180 fr. (cent huitante francs).

**IV.** L'intimé Z. \_\_\_\_\_ doit verser à la recourante P. \_\_\_\_\_ la somme de 180 fr. (cent huitante francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 septembre 2014

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 P. \_\_\_\_\_,
- Me Christian Giaouque, avocat (pour Z. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 6'000 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 Nyon.

La greffière :