

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 2 septembre 2010

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

Art. 79 al. 1, 82 al. 1, 83 al. 1 et 2 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant en audience publique en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **A.J.**_____, **B.J.**_____ et **C.J.**_____, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 22 décembre 2009, à la suite de l'audience du 17 décembre 2009, par le Juge de paix du district de Morges, dans la cause opposant les recourants à **M.**_____, à Morges.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 9 janvier 2009, sur réquisition d'A.J._____, B.J._____ et C.J._____, représentés par la Régie S._____SA, l'Office des poursuites de Morges-Aubonne a notifié à M._____, dans le cadre de la poursuite n° 3'199'505-01, un commandement de payer la somme de 6'965 fr. 35, soit 5'571 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2008, 746 fr. 45, 27 fr. 90, 550 fr. et 70 fr., sans intérêt, indiquant comme titre de la créance et cause de l'obligation: "1) Montant dû pour loyers des 1^{er} septembre 2008 au 30 novembre 2008 concernant l'appartement que vous occupiez sis [...] à 1009 Pully soit 3 x 1'857.00. Réf. 450879. 2) Supplément de chauffage 2007/2008. 3) Fact. Clé [...]. 4) Frais d'intervention. 5) Frais commandement de payer codébiteur." L'acte mentionnait comme codébitrice solidaire P._____. Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 24 septembre 2009, les poursuivants ont requis la mainlevée provisoire de cette opposition, à concurrence de 5'571 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2008, échéance moyenne. A l'appui de leur requête, ils ont produit l'original du commandement de payer ainsi que les pièces suivantes :

- la copie d'un contrat de bail sur formule officielle conclu le 8 avril 2004 entre "le bailleur", représenté par la Régie S._____SA, d'une part, le poursuivi M._____ et P._____, en qualité de locataires "solidairement responsables", d'autre part, portant sur un appartement sis [...], à Pully. Le bail débutait le 1^{er} mai 2004 pour se terminer le 1^{er} avril 2005 et était ensuite renouvelable 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, payable par mois d'avance, était fixé à 1'650 fr., plus 160 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, soit 1'810 fr. par mois;

- la copie d'une notification de hausse de loyer sur formule officielle adressée par le représentant du bailleur aux deux locataires le 6 novembre 2007, portant le loyer dès le 1^{er} avril 2008 à 1'697 fr. par mois, plus 160 fr. de charges, soit 1'857 francs;
- la copie d'une lettre de la Régie S. _____ SA adressée sous pli séparé à chacun des deux locataires le 10 juillet 2008, accusant réception de leur lettre de résiliation du bail pour le 1^{er} septembre 2008, mais les avisant que cette résiliation ne pouvait prendre effet que pour l'échéance du bail, le 1^{er} avril 2009, sauf à trouver un locataire solvable, tranquille et de bonne moralité pour une date antérieure;
- la copie d'une lettre de la régie du 30 juillet 2008, avisant le poursuivi et A.J. _____ que les locataires pressentis avaient renoncé à la location de leur appartement et qu'ils devaient continuer à faire visiter celui-ci;
- la copie de deux rappels adressés par la régie au poursuivi et à P. _____, le premier, le 17 septembre 2008, pour le loyer du mois de septembre 2008 et le second, le 21 octobre 2008 pour les loyers des mois de septembre et octobre 2008;
- la copie d'une lettre de la régie au poursuivi et à P. _____ du 24 novembre 2008, fixant l'état des lieux de sortie au 1^{er} décembre 2008;
- la copie de la convention de sortie du 1^{er} décembre 2008, signée par le poursuivi, locataire sortant, qui a notamment reconnu devoir le supplément de chauffage 2007/2008, par 746 fr. 45, et le montant de la facture d'une clé, par 27 fr. 90, mais a refusé de reconnaître devoir les loyers des mois de septembre, octobre et novembre 2008, par 5'571 francs.

c) Le 27 novembre 2009, le conseil du poursuivi a adressé au juge de la mainlevée une copie du jugement rendu par le Président du Tribunal des baux le 13 novembre 2009 et communiqué aux parties sous la forme d'un dispositif le 26 novembre 2009, dans la cause divisant les

parties à la présente procédure. Par ce jugement, le poursuivi et P. _____ ont été reconnus solidairement débiteurs envers A.J. _____, B.J. _____ et C.J. _____ de la somme de 5'571 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2008 et l'opposition formée par le poursuivi au commandement de payer n° 3'199'505-01 a été définitivement levée à concurrence de ce montant. Le conseil du poursuivi en déduisait que l'audience de mainlevée, fixée au 17 décembre 2009, n'avait plus lieu d'être.

A dite audience, qui a été maintenue, le poursuivi a produit une copie de la réponse et des pièces qu'il avait déposées dans la procédure précitée devant le Tribunal des baux.

2. Par prononcé du 22 décembre 2009, le Juge de paix du district de Morges a écarté la requête de mainlevée, arrêté à 180 fr. les frais de la partie poursuivante et dit que cette dernière devait verser au poursuivi la somme de 300 fr. à titre de dépens.

La motivation de cette décision a été adressée pour notification aux parties le 1^{er} février 2010. En bref, le premier juge a écarté la requête de mainlevée provisoire pour le motif qu'il convenait d'éviter le risque de jugements contradictoires dans l'hypothèse où la partie poursuivie déciderait d'ouvrir action en libération de dette à la suite du prononcé de mainlevée.

3. Les poursuivants ont recouru par acte du 12 février 2010, concluant, avec suite de dépens, à l'admission du recours et à la réforme de la décision en ce sens que la mainlevée provisoire est prononcée à hauteur de 5'571 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2008.

Les recourants ont déposé un mémoire ampliatif le 15 avril 2010, dans le délai fixé pour ce faire.

L'intimé s'est déterminé le 10 juin 2010, concluant, avec suite de dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Déposé en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP - loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 281.1) et comportant des conclusions valablement formulées (art. 461 CPC - Code de procédure civile; RSV 270.11 - applicable par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP), le recours est recevable.

II. a) Les recourants font valoir que le jugement du Président du Tribunal des baux, qui n'est pas encore définitif et exécutoire, n'empêche pas la procédure de mainlevée provisoire - pouvant aboutir à une décision leur permettant d'obtenir une saisie provisoire à laquelle ils ont intérêt - de se dérouler normalement, dans la mesure où il n'existe pas de risque de jugements contradictoires, au contraire de ce qu'a retenu le premier juge, dès lors que, si le débiteur ouvrait action en libération de dette, "il pourrait lui être opposé la procédure [au fond, nldr] à laquelle il a déjà participé".

La mainlevée peut être accordée lors même que la créance est l'objet d'un procès au fond (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 41). Le poursuivant peut en effet avoir intérêt à obtenir dans une procédure plus rapide la mainlevée provisoire dans le but d'accéder à une saisie provisoire. Si la partie poursuivante obtient la mainlevée provisoire, la partie poursuivie ne pourra pas ouvrir l'action en libération de dette, sous peine de se voir opposer l'exception de litispendance ou, le cas échéant, de chose jugée si d'ici là la première action a abouti à un jugement définitif et exécutoire. En effet, lorsque le poursuivant a simultanément ouvert l'action dite en reconnaissance de dette (art. 79 LP)

et requis puis obtenu la mainlevée provisoire, ce qu'il peut faire, car il n'y a pas litispendance entre le procès dit en reconnaissance de dette et la procédure sommaire d'annulation de l'opposition par la mainlevée provisoire, le poursuivi ne peut pas introduire l'action en libération de dette, car il y a litispendance entre l'action en libération de dette et l'action en reconnaissance de dette (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 110 ad art. 83 LP; Panchaud/Caprez, op. cit., eod. loc.). Il en va différemment lorsqu'un jugement exécutoire passé en force a été rendu sur la créance : dans ce cas, il n'y a pas de place pour un prononcé accordant ou refusant la mainlevée provisoire de l'opposition (Panchaud/ Caprez, op. cit., § 42).

En l'espèce, le jugement du Président du Tribunal des baux n'est pas définitif et exécutoire. Quant à la question de la litispendance entre deux procédures de mainlevée dans le cadre de la même poursuite, elle ne se pose pas ici, où une seule procédure sommaire de mainlevée provisoire est pendante. Ainsi, c'est à tort que le premier juge a écarté la requête de mainlevée. Il devait entrer en matière.

b) Pour obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition, le poursuivant doit établir par titre qu'il est au bénéfice d'une reconnaissance de dette. Constitue une reconnaissance de dette, au sens de l'art. 82 al. 1 LP, l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et échue (ATF 130 III 87, JT 2004 II 118 et réf. cit.).

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 (Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer constitue ainsi en principe une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échue, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire

(Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, savoir celle entre le créancier désigné dans le titre invoqué comme reconnaissance de dette et le poursuivant, celle entre le débiteur et le poursuivi et celle entre la dette reconnue et la créance réclamée en poursuite (Gilliéron, op. cit., nn. 73 et 74 ad art. 82 LP). La mainlevée ne peut être octroyée en faveur d'un bailleur dont le nom n'a pas été mentionné sur le contrat de bail au moment de sa signature qu'à condition que le contrat ait été ultérieurement complété sur ce point avec l'accord, même tacite, du locataire (JT 1974 II 94; Panchaud/Caprez, op. cit., § 74, n° 10). Si cette condition n'est pas remplie, le poursuivant ne rapporte pas la preuve de sa qualité de titulaire de la créance en poursuite (CPF, 11 décembre 2008/614; CPF, 2 février 2006/27; CPF, 2 février 2006/23; CPF, 23 septembre 1999/431).

En l'espèce, le premier juge n'a examiné aucune de ces questions essentielles pour la solution du litige, ayant écarté la requête avant tout examen. Dès lors, afin de garantir aux parties la double instance cantonale, le prononcé doit être annulé d'office et la cause renvoyée au premier juge afin qu'il instruisse et statue sur la requête.

III. Le recours doit ainsi être admis, le prononcé annulé et la cause renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour nouvelle instruction et nouvelle décision.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 360 francs. Ils ont droit, solidairement entre eux, à des dépens, par 860 fr., à la charge de l'intimé.

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

- I. Le recours est admis.
- II. Le prononcé est annulé, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour nouvelle instruction et nouvelle décision.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs).
- IV. L'intimé M. _____ doit verser aux recourants A.J. _____, B.J. _____ et C.J. _____, solidairement entre eux, la somme de 860 fr. (huit cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 septembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat (pour A.J._____, B.J._____ et C.J._____),
- Me Stéphane Ducret, avocat (pour M._____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 5'571 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, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

La greffière :