

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 20 juillet 2012

Présidence de M. HACK, président
Juges : M. Bosshard et Mme Rouleau
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 LP; 82 et 270 al. 2 CO

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 **R.**_____, à Territet-Veytaux, contre le prononcé rendu le 10 novembre 2011, à la suite de l'audience du 8 novembre 2011, et rectifié par décision du 22 novembre 2011 par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant le recourant à **G.**_____, à Zurich.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 16 février 2011, l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à R._____, dans la poursuite n° 5'667'101 exercée à l'instance de G._____, un commandement de payer les sommes de (1) 28'800 francs, plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} mai 2008, (2) 36'660 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} octobre 2008, et (3) 1'000 francs, sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "(1) Loyers impayés du 1^{er} mai 2008 au 28 février 2009 pour votre ancien appartement de 5 pièces ½ au 3^{ème} étage sis ch. [...] 54 - E2 à 1196 Gland, à raison de Fr. 2'880.00 par mois (2) Loyers impayés du 1^{er} octobre 2008 au 31 octobre 2009 pour votre ancien appartement de 5 pièces ½ au 3^{ème} étage sis ch. [...] 52 - E3 à 1196 Gland, à raison de Fr. 2'820.00 par mois (3) Frais d'intervention selon art. 106 CO". Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 30 août 2011, la poursuivante a saisi le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête de mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 28'800 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2008, et de 36'660 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2008, et a produit, outre l'original du commandement de payer, les pièces suivantes :

- un extrait du Registre foncier de Nyon relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de Gland, correspondant notamment à l'adresse chemin [...] 52 et 54, propriété de l'Etat de Zurich (Beamtenversicherungskasse);

- un contrat de bail à loyer du 27 février 2008 entre la poursuivante, en qualité de bailleur, d'une part, et une société [...] SA et le poursuivi, solidairement responsables, en qualité de locataires, d'autre part, portant sur la location d'un appartement de cinq pièces et demie sis chemin des [...] 52 - E3, à Gland, pour le prix mensuel de 2'820 francs, acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires compris, du 16 mars 2008 au 31 mars 2009, première échéance de résiliation possible, le bail étant

ensuite reconduit tacitement de six mois en six mois, sauf résiliation signifiée avec un délai de trois mois, pour la fin du mois de mars ou de septembre;

- la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail relative au contrat précité;

- un contrat de bail à loyer du 10 mars 2008 entre la poursuivante, en qualité de bailleur, d'une part, et [...] SA et le poursuivi, solidairement responsables, en qualité de locataires, d'autre part, portant sur la location d'un appartement de cinq pièces et demie sis chemin des [...] 54 - E2, à Gland, pour le prix mensuel de 2'880 fr., acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires compris, du 1^{er} avril 2008 au 31 mars 2009, première échéance de résiliation possible, le bail étant ensuite reconduit tacitement de six mois en six mois, sauf résiliation signifiée avec un délai de trois mois, pour la fin du mois de mars ou de septembre.

Le poursuivi ne s'est pas déterminé par écrit sur la requête et ne s'est pas présenté à l'audience de mainlevée qui s'est tenue le 8 novembre 2011.

2. Par décision du 10 novembre 2011, rectifiée le 22 novembre 2011, le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 36'660 fr., plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2008 (I), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de la poursuivante (II), mis les frais par 260 fr. à la charge du poursuivi et par 220 fr. à la charge de la poursuivante (III), et dit qu'en conséquence, le poursuivi rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 260 fr. et lui verserait la somme de 275 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

Par lettre du 17 novembre 2011, le poursuivi a demandé la motivation de cette décision, à laquelle il a en outre déclaré faire

"opposition", alléguant que le bail était un faux et qu'il n'avait jamais signé ce contrat ni occupé les locaux en question.

Les motifs de la décision de mainlevée ont été adressés pour notification aux parties le 26 janvier 2012. En bref, le premier juge a considéré que la formule officielle de notification du loyer dans le cas de la conclusion d'un nouveau bail était une condition de validité du contrat et qu'en l'espèce, la poursuivante n'avait produit que celle relative à l'un des deux contrats dont elle se prévalait, de sorte que l'autre contrat ne pouvait pas valoir titre de mainlevée de l'opposition.

3. Par acte écrit et motivé déposé le 6 février 2012, le poursuivi a recouru contre cette décision qu'il avait reçue le 27 janvier 2012, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il "plaise au Tribunal cantonal de, préalablement, constater la nullité absolue des titres à la mainlevée [et] principalement, annuler le jugement du 10 novembre 2011".

Par décision du 13 février 2012, le Président de la cour de céans a accordé d'office l'effet suspensif.

Invité par le greffe à déposer une avance de frais, le recourant a demandé le bénéfice de l'assistance judiciaire, qui lui a été accordé par décision du Juge délégué de la cour de céans du 4 avril 2012, sous la forme d'une exonération d'avance de frais et d'une exonération des frais judiciaires.

L'intimée a déposé un mémoire de réponse le 23 avril 2012, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a produit une pièce nouvelle, soit la copie d'une page de la Feuille des avis officiels (FAO) du 7 octobre 2011.

En droit :

I. a) L'art. 321 al. 1 CPC exige que le recours soit écrit et motivé mais ne fait pas expressément des conclusions formelles une condition de recevabilité du recours. La règle générale de l'art. 59 al. 2 let. a CPC exige toutefois que le demandeur ou le requérant ait un intérêt digne de protection. Ainsi, au minimum, la motivation du recours doit permettre de comprendre ce que le recourant veut obtenir, faute de quoi l'intérêt au recours n'est pas démontré. La doctrine exige même, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions au fond et non seulement cassatoires (Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 321 CPC et le renvoi à la n. 4 ad art. 311 CPC; Freiburghaus/Afheldt, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, n. 14 ad art. 321 CPC). Une telle approche paraît cependant trop restrictive; on doit, tout au moins, comprendre si le recourant entend obtenir l'annulation pure et simple de la décision ou sa modification (CPF, 19 avril 2012/105).

En l'espèce, le recours comprend deux conclusions, l'une en annulation de la décision, l'autre en constatation de la nullité des titres de mainlevée. La motivation, double elle aussi, comporte à la fois des griefs de nature formelle et des arguments de fond. On comprend que le recourant n'est pas d'accord avec le prononcé de mainlevée et qu'il en demande au moins implicitement la réforme en ce sens que son opposition soit maintenue. Le recours a en outre été formé en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé motivé de première instance (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable formellement.

b) La production de preuves nouvelles en instance de recours étant prohibée (art. 326 al. 1 CPC), la pièce produite par l'intimée est en principe irrecevable. On pourrait toutefois admettre que les éléments ressortant de la FAO sont notoires. Quoi qu'il en soit cette pièce n'a aucune incidence sur le sort de la cause.

II. a) Le recourant invoque successivement, comme "motifs" de recours, un défaut de motivation de la décision qui n'indiquerait "même pas correctement l'infraction", une "violation de la loi" résidant dans l'absence de sommation devant, selon lui, précéder "un prononcé d'amende", une violation du droit d'être entendu qui aurait été commise par le "service des contraventions", des violations des principes d'égalité de traitement - moyen qui n'est pas développé -, de l'interdiction de l'arbitraire, qui résiderait dans le fait que "l'autorité" se serait écartée des éléments d'appréciation fournis concernant "l'auteur de la contravention", de l'interdiction du formalisme excessif et de la proportionnalité, en vertu desquelles "l'autorité ne saurait considérer la remise tardive de documents comme un motif suffisant pour s'écarter des éléments fournis" et, enfin, un abus du pouvoir d'appréciation, en ce que le juge se serait fondé sur des "rapports de contravention" qui n'étaient "pas fondés sur des éléments réels".

b) Tous ces griefs concernent apparemment une autre affaire, de nature pénale, qui aurait abouti à un prononcé d'amende. Ils sont dénués de pertinence dans la présente procédure concernant une poursuite en paiement de loyers fondée sur des contrats de bail.

D'un point de vue formel, on peut constater que le recourant a été valablement cité à comparaître à l'audience de mainlevée - il ne prétend d'ailleurs pas le contraire -, qu'il a donc eu l'occasion de faire valoir ses arguments en première instance et que le juge de paix a exposé les motifs essentiels qui ont fondé sa décision et n'a pas ignoré ou mal apprécié des éléments du dossier. En particulier, il n'a pas écarté des éléments apportés par le poursuivi - il n'y en a pas - en raison de leur tardiveté - ce qui ne relèverait au demeurant pas nécessairement du formalisme excessif. Enfin, il n'avait aucune raison d'évoquer des questions de sommations ou d'éléments constitutifs d'une infraction pour statuer sur la requête de mainlevée en cause.

III. a) Le recourant soutient que les contrats de bail litigieux sont des faux, signés par une personne qui aurait abusé de son nom et contrefait sa signature.

b) Lorsque le poursuivi conteste l'authenticité de la signature figurant sur un document produit pour valoir titre de mainlevée, il doit rendre vraisemblable la falsification. En effet, à moins que le titre ne soit d'emblée suspect, il bénéficie d'une présomption d'exactitude et d'authenticité, qu'il incombe au poursuivi de renverser, le cas échéant (ATF 132 III 140, rés. in JT 1986 II 187).

En l'espèce, le premier juge n'a, à juste titre, pas considéré que les baux produits étaient d'emblée suspects et le recourant, qui n'a pas procédé en première instance, n'a apporté aucun élément susceptible de rendre vraisemblable que sa signature figurant sur ces documents serait un faux.

c) 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; RS 220). 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. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté; par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL; RSV 221.315), il a précisé ce que devait contenir la formule officielle et prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %. 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. Cette obligation est valable pour les baux d'habitation, exceptés ceux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (art. 253b al. 2 CO qui exclut l'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs dont font partie les art. 269d et 270 al. 2 CO). 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). 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).

En l'espèce, la requête de mainlevée est notamment fondée sur un contrat de bail signé le 27 février 2008 par les parties et accompagné de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO. L'intimée ne dispose toutefois pas d'un titre de mainlevée provisoire pour le motif exposé ci-après.

IV. a) Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette pour autant que le créancier établisse avoir fourni ou offert de fournir sa propre prestation. Doit-il le faire dans tous les cas ou seulement en cas de contestation du poursuivi? Selon un auteur, le poursuivi peut opposer l'exception non adimpleti contractus, qu'il doit cependant rendre vraisemblable (Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, n. 45 ad art. 82 LP); en matière de bail, le même auteur souligne toutefois qu'il appartient au poursuivant de prouver par titre avoir mis la chose à disposition en cas de contestation (ibid., n. 50 ad art. 82 LP). Sous un angle un peu différent, le Tribunal fédéral, dans un arrêt ancien, a admis qu'il n'était pas arbitraire de considérer que le bailleur avait rempli son obligation lorsque cela n'était pas contesté, ou

même lorsque le locataire ne rendait pas le contraire vraisemblable (SJ 1942 p. 449).

Adoptant la solution contraire, la cour de céans a considéré que l'absence de contestation du poursuivi ne suffisait pas pour permettre au poursuivant qui invoque un contrat bilatéral d'obtenir la mainlevée en cas d'opposition. Le silence de la partie poursuivie ne dispense en effet pas la partie poursuivante d'établir qu'elle a exécuté ou offert d'exécuter sa prestation (CPF, 3 juillet 1997/322). Tout au plus peut-on considérer, dans certains cas, que le poursuivi admet implicitement que la prestation du poursuivant a été fournie (CPF, 19 avril 2007/126). Certes, l'exception non adimpleti contractus de l'art. 82 CO, comme les autres exceptions, doit être soulevée par le défendeur dans le cadre d'une procédure au fond. En matière de mainlevée, toutefois, le raisonnement est différent. La question n'est alors pas de savoir si une partie doit quelque chose à l'autre, c'est-à-dire si la dette existe – ce qu'il appartient, le cas échéant, au juge du fond de constater –, mais si le poursuivi a reconnu purement et simplement devoir quelque chose au poursuivant. Or, dans un contrat bilatéral, le cocontractant ne se reconnaît débiteur que si et dans la mesure où l'autre partie fournit sa prestation. Ce n'est donc pas au poursuivi de soulever l'exception non adimpleti contractus, mais au poursuivant d'établir qu'il a fourni ou offert de fournir sa prestation, cela afin d'établir qu'il est au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire (CPF, 29 avril 2010/199). La doctrine récente rejoint cet avis, en rappelant qu'il incombe au créancier, dans un contrat synallagmatique, d'établir qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation, lorsque celle-ci constitue une condition d'exigibilité du prix (Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 31 et la référence citée à la note infrapaginale n. 62) et qu'un contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette pour le loyer et le fermage échus et pour le droit de rétention, si l'objet du contrat a été mis à disposition du locataire et n'est pas entaché de défauts tels que l'usage s'en trouve affecté (Krauskopf, op. cit., p. 35 et la référence citée à la note infrapaginale n. 86).

b) En l'espèce, l'intimée n'a pas établi avoir exécuté ou offert d'exécuter sa prestation, c'est-à-dire la mise à disposition de l'objet du bail. Elle n'a en particulier produit aucun titre dont il ressortirait que le recourant avait son adresse à l'appartement loué. Le recourant, pour sa part, n'a rien admis, même implicitement, puisqu'il n'a pas procédé en première instance et qu'en deuxième instance, il conteste expressément avoir été locataire des locaux en question. La poursuivante n'est ainsi pas au bénéfice d'un titre de mainlevée.

V. Il s'ensuit que le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est maintenue. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., compensés avec l'avance de frais effectuée par la poursuivante, doivent être entièrement laissés à la charge de celle-ci, sans allocation de dépens.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. – dont le recourant, au bénéfice de l'assistance judiciaire, n'a pas fait l'avance –, doivent être mis à la charge de l'intimée, sans allocation de dépens pour le surplus au requérant, qui a procédé seul.

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 admis.

- II.** Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par R._____ au commandement de payer n° 5'667'101 de l'Office des poursuites du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition de G._____, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de la poursuivante.

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs), sont mis à la charge de l'intimée.

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

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 20 juillet 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 :

- M. R. _____,
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour G. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 36'660 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 La Riviera – Pays-d'Enhaut.

La greffière :