

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 24 mars 2023

Composition : M. HACK, président
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 37, 82 al. 1, 153a LP ; 257e 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 **N.**_____, à Nyon, contre le prononcé rendu le 1^{er} avril 2022, à la suite de l'audience du 31 mars 2022, par la Juge de paix du district de Nyon, dans la cause opposant le recourant à **Q.**_____, à Petit-Lancy.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 20 janvier 2022, à la réquisition de Q. _____ (ci-après : la poursuivante ou l'intimée), l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à N. _____ (ci-après : le poursuivi ou le recourant), ainsi qu'à sa curatrice [...], dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° [...], un commandement de payer les montants de 21'210 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 30 août 2020 et de 725 fr. 10 avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 décembre 2020, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Mensualité et charges impayées du 01.08.2020 au 31.05.2021 pour la location de l'objet suivant : 3.5 pièces au 2^{ème} étage sis [...], selon bail à loyer signé le 15.04.2014.
2. Frais contentieux. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Le 3 février 2022, la poursuivante a requis de la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix) qu'elle prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes, en copie :

- un contrat de bail à loyer à durée déterminée signé le 9 avril 2014 par [...], en qualité de représentante du bailleur, soit la poursuivante, et le poursuivi, en qualité de locataire, portant sur un appartement de 3.5 pièces sis au [...] et aux termes duquel la durée du bail est fixée à 1 an et 15 jours, si bien qu'il commence le 15 avril 2014 et se termine le 30 avril 2015, pour un loyer mensuel de 2'110 fr., charges par 210 fr. comprises et le paiement d'une garantie de loyer s'élevant à 5'700 francs ;

- les clauses additionnelles qui ont été annexées audit contrat et en font partie intégrante, dont l'art. 17 prévoit que « [l]e bail étant à

terme fixe, il prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue mentionnée sur la première page du contrat » ;

- la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail signée par le poursuivi et [...] le 9 avril 2014 ;

- un extrait du « compte locataire » - non signé - au 30 février 2022 duquel il ressort notamment qu'un montant de 55'345 fr. 35 serait dû par le poursuivi, que celui-ci occuperait le logement de manière illicite, une sortie ayant été acceptée pour le 31 mai 2021, et que la garantie de loyer de 5'700 fr. aurait été fournie mais pas encore débloquée à la date du décompte.

La juge de paix a tenu une audience le 31 mars 2022 à laquelle s'est présentée le conseil du poursuivi, la poursuivante ne s'étant pas présentée, ni personne en son nom.

3. Par prononcé du 1^{er} avril 2022, dont les motifs ont été notifiés au poursuivi le 28 novembre 2022, la juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 21'100 fr. plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2021 (I), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, qui ont été compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la partie poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, la partie poursuivie rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Dans la motivation de la décision, la juge de paix a exposé que la requête de mainlevée aurait en réalité dû être rejetée dans la mesure où le contrat de bail de durée déterminée produit ne valait reconnaissance de dette que pour la période de bail prévue, soit du 15 avril 2014 au 30 avril 2015, alors que les créances en poursuite concernaient les mensualités et les charges impayées pour les mois d'août 2020 à mai 2021 d'une part et que la partie poursuivante n'avait produit aucun titre permettant d'établir que le gage avait été constitué d'autre part. La juge de paix a relevé que les règles procédurales l'empêchaient de modifier sa

décision, seule la voie du recours permettant de remettre en question la teneur matérielle du dispositif rendu.

4. Par recours déposé le 8 décembre 2022, le poursuivi a conclu, avec suite de frais, à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause soit rejetée.

Le 5 janvier 2023, le recourant a requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

La poursuivante ne s'est pas déterminée dans le délai qui lui a été imparti à cet effet.

En droit :

I. Le recours a été exercé dans les formes requises, par acte écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), et déposé en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision attaquée motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

II. a) Aux termes de l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire. Constitue une reconnaissance de dette l'acte 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 exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2). Une reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 ; 132 III 480 consid. 4.1). Cela signifie que le document signé doit clairement faire référence ou renvoyer aux données qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de la chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; ATF 136 III 627 consid. 2 et 3.3 ; ATF 132 III 480 consid. 4.1).

Dans une poursuite en réalisation de gage, sauf mention contraire, l'opposition porte tant sur la créance que sur le gage (art. 153a LP et 85 ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 ; RS 281.42] qui s'applique par analogie à la poursuite en réalisation de gage mobilier ; Foëx, *in* Dallèves *et alii* [éd.], Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 31 ad art. 153 LP et réf. cit.). La partie poursuivante ne pourra ainsi faire écarter l'opposition que si elle dispose d'un titre de mainlevée tant pour la créance que pour le gage (ATF 138 III 132 consid. 4 ; Veuillet/Abbet *in* Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 219 ad art. 82 LP).

La garantie de loyer (art. 257e CO) est une consignation à titre de sûreté qui fait naître un droit de gage au sens de l'art. 37 LP au bénéfice du bailleur, que les sûretés aient été fournies en espèces ou sous forme de papiers valeurs (ATF 129 III 360 consid. 2). Dans la poursuite en réalisation de gage du bailleur, le contrat signé portant constitution de ces sûretés ainsi que l'extrait du compte au nom du locataire sur lequel le bailleur les a déposées (preuve de la constitution du gage) constituent, ensemble, un titre de mainlevée pour le gage. Quant à la créance, le bail ne vaut titre de mainlevée que pour les loyers échus ; pour les autres prétentions (occupation illicite, autres dommages-intérêts,...) garanties par les sûretés, une reconnaissance signée par le locataire (notamment une convention de sortie) est nécessaire (Veuillet/Abbet *in* Abbet/Veuillet [éd.], *op. cit.*, n. 240 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, et comme l'a à juste titre relevé la juge de paix dans sa motivation, la poursuite porte sur des mensualités et charges impayées durant la période du 1^{er} août 2020 au 31 mai 2021. Le contrat de bail produit est toutefois un bail de durée déterminée qui est entré en vigueur le 15 avril 2014 pour se terminer le 30 avril 2015. Il ne vaut donc pas titre à la mainlevée pour des montants qui seraient dus à la suite d'une occupation ultérieure. L'extrait du « compte locataire » au 3 février 2022 produit par la poursuivante n'est quant à lui pas signé. Il s'ensuit que

l'intimée n'a pas produit de titre à la mainlevée pour la créance en poursuite de 21'210 francs.

Comme l'a également à juste titre retenu la juge de paix, l'intimée n'a pas produit non plus de titre permettant d'établir que la garantie de loyer prévue par le contrat de bail à hauteur de 5'700 fr. avait effectivement été constituée. Elle ne dispose donc pas non plus d'un titre de mainlevée pour le gage.

Enfin, l'intimée n'a pas produit de décision ou de reconnaissance de dette en lien avec les frais de contentieux qu'elle réclame à hauteur de 725 fr. 10. La mainlevée ne peut donc pas non plus être accordée pour ce montant.

En définitive, comme l'a relevé la juge de paix, c'est bien à tort que la mainlevée provisoire de l'opposition a été prononcée.

III. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et le prononcé attaqué réformé en ce sens que l'opposition est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais de seconde instance, par 540 fr., pourront quant à eux être laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). En conséquence, la requête d'assistance judiciaire déposée par le recourant est sans objet. Il n'est pas alloué de dépens au recourant qui a procédé seul en deuxième instance, sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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 N. _____ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié à la réquisition de Q. _____ est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de Q. _____.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- IV. La requête d'assistance judiciaire déposée par N. _____ est sans objet.

- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. N. _____,
- Mme Flora Borneck, SCTP (curatrice de N. _____),
- [...] (pour Q. _____),

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 21'935 fr. 10.

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 la Juge de paix du district de Nyon.

Le greffier :