

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 28 juin 2024

Composition : M. HACK, président
 M. Maillard et Mme Cherpillod, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 LP et 257a 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 **A.S.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 15 février 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause opposant la recourante à **H.**_____**SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 29 juin 2023, à la réquisition de H. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à A.S. _____, dans la poursuite n° 10'874'814, un commandement de payer portant sur les montants de 1'097 fr. 85, plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} juillet 2021, et 281 fr. 25, plus intérêt à 7 % l'an dès le 1^{er} mai 2022, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1 Solidairement responsable avec B.S. _____, [...], [...]

Supplément du décompte de chauffage et frais accessoires 2019-2020

Appartement 6pcs, sis chemin [...], [...]

2 Supplément décompte de chauffage et frais accessoires 2020-2021 »

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 6 juillet 2023, la poursuivante a adressé à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron une requête de mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants réclamés en capital et intérêt et a produit l'original du commandement de payer précité.

Le 14 août 2023, la poursuivante a produit une copie d'un contrat de bail à loyer conclu entre « Le bailleur représenté par la H. _____ SA », d'une part, B.S. _____ et la poursuivie, d'autre part, et signé le 27 novembre 2018 pour débiter le 15 décembre 2018 et se terminer le 1^{er} avril 2020, le bail étant ensuite reconduit aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation. L'objet du bail était un appartement de 6 pièces sis chemin [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 2'880 fr., plus 50 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude et « frais accessoires (art. 28 ss RULV) et art. 4 verso », 150 fr. de loyer pour un garage et 80 fr. de loyer pour une place de parc.

La teneur de l'article 4 du contrat de bail, intitulé « Frais accessoires », est la suivante :

« Le locataire prend en charge les frais de chauffage, eau chaude et ventilation selon les modalités prévues aux articles 4 à 8 de l'OBLF. Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, frais et gestion des déchets, révision périodique de l'installation de chauffage ainsi que les interventions ponctuelles de réglage, purge de radiateurs, contrôle en chaufferie et l'entretien de la ventilation sauf les pièces de rechange.

Ces charges font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude. Si l'eau chaude est produite par le boiler individuel, les frais de service et d'entretien, de même que l'énergie consommée, sont entièrement à charge du locataire.

Les frais administratifs pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et eau chaude sont prévus dans les directives cantonales. Ceux pour l'établissement du décompte annuel de frais accessoires s'élèvent au taux usuel de 5% sur le montant global des frais (HT). »

Par ailleurs, l'article 7 du contrat prévoit notamment qu'il est dû de plein droit un intérêt de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du bail et que celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1).

c) Par détermination écrite du 4 septembre 2023, la poursuivie a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête. Elle a soulevé le moyen tiré de l'absence d'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans le titre et le moyen tiré de l'absence de titre de mainlevée pour les montants réclamés.

d) Le 4 octobre 2023, la poursuivante a produit un extrait du Registre foncier de la commune de [...], dont il résulte qu'elle est propriétaire individuelle de l'immeuble sis chemin [...].

2. Par décision du 15 février 2024, la juge de paix (I) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, (II) a arrêté à 150 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante, (III) a mis

les frais à la charge de la poursuivie et (IV) a dit que celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais de 150 fr., sans allocation de dépens pour le surplus.

La poursuivie ayant requis la motivation de cette décision par lettre du 16 février 2024, le prononcé motivé a été adressé aux parties le 28 mars 2023 et notifié à la poursuivie, par l'intermédiaire de son conseil, le 30 suivant. La première juge a considéré que la poursuivante, propriétaire de l'immeuble et légitimée en qualité de créancière, était au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause, le contrat de bail valant reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés.

3. Par recours du 2 avril 2024, A.S. _____ a conclu à la réforme du prononcé précité en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, les frais et dépens des première et deuxième instances étant mis à la charge de l'intimée H. _____ SA.

Invitée par lettre recommandée du 22 avril 2024 à se déterminer sur le recours, l'intimée n'a pas procédé.

En droit :

I. Déposé dans les formes requises et en temps utile (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

II. La recourante fait valoir que, si le contrat de bail vaut bien titre de mainlevée provisoire pour les acomptes de frais accessoires exigibles et convenus spécialement, au sens de l'art. 257a CO (Codes des

obligations ; RS 220), il ne constitue en revanche pas un tel titre pour le solde en faveur du bailleur résultant du décompte effectué en fin de période, le cas échéant.

a) En vertu 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 au sens de cette disposition l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, 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; 139 III 297 consid. 2.3.1). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires. Cela signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, respectivement renvoyer, aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 627 consid. 2 et 3.3; 132 III 480 consid. 4.1 et les références citées). Une référence ne peut cependant être concrète que si le contenu des documents auxquels il est renvoyé est connu du déclarant et visé par la manifestation de volonté signée (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 627 consid. 3.3; 132 III 480 consid. 4.3; cf. aussi : ATF 106 III 97 consid. 4). En d'autres termes, cela signifie que le montant de la dette doit être fixé ou aisément déterminable dans les pièces auxquelles renvoie le document signé, et ce au moment de la signature de ce dernier (ATF 139 III 297 précité ; Staehelin, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 3^e éd. 2021, n° 26 ad art. 82 LP ; Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2^e éd. 2022, n. 27 ad art. 82 LP).

Les frais accessoires représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose ; ils sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat (art. 257a CO). Le contrat signé de bail constitue ainsi une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour les montants échus du loyer et de l'acompte mensuel afférent aux charges accessoires

prévu dans le contrat (VeUILLET/Abbet, op. cit., nn. 160 et 162 ad art. 82 LP). Il ne vaut en revanche pas reconnaissance de dette pour le solde éventuel en faveur du bailleur résultant du décompte des charges accessoires – que le bailleur doit établir chaque année (art. 4 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et à ferme ; RS 221.213.11]), conformément aux art. 29 et 31 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud dans leur teneur en vigueur depuis le 29 novembre 2019. Ce décompte lui-même ne vaut pas reconnaissance de dette, dès lors qu’il n’est en règle générale pas signé par le locataire, d’une part, et que son contenu ne peut être couvert par le contrat de bail, puisque ce contrat ne se réfère pas ni ne renvoie expressément à un tel décompte annuel et qu’au demeurant, à la date de la signature dudit contrat, le principe même d’un surcoût ne pouvait pas être acquis, d’autre part ; au surplus, et a fortiori, lors de la signature du contrat de bail, le montant d’un éventuel solde positif résultant du décompte annuel des charges accessoires ne peut pas être aisément déterminable (Trümpy, La mainlevée d’opposition provisoire en droit du bail, BLSchK 2010, pp. 105 ss, spéc. p. 113 ; CPF 24 mars 2017/57).

b) En l’espèce, l’intimée a produit le contrat de bail à loyer signé par les parties qui, comme on l’a vu, ne constitue toutefois pas une reconnaissance de dette pour les « suppléments de décomptes de chauffage et frais accessoires » qu’elle réclame en poursuite. Elle n’a par ailleurs produit aucune autre pièce et notamment aucun décompte signé par la poursuivie.

C’est ainsi à tort que la mainlevée provisoire de l’opposition a été prononcée. Le recours, bien fondé, doit être admis.

III. Vu l’admission du recours, le prononcé doit être réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l’opposition à la poursuite en cause n’étant pas prononcée, dite opposition est maintenue et que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge de la poursuivante, qui en a déjà fait l’avance (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 et 2 CPC). Celle-ci doit

en outre verser à la poursuite des dépens de première instance fixés à 200 fr. pour tenir compte du fait que le mandataire de la poursuivie représente également son codébiteur B.S._____ opposé à la poursuivante et intimée dans la cause parallèle KC23.032877-240443, identique à la présente (art. 11 *cum* 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). A ce montant s'ajoutent 10 fr. de débours (art. 19 al. 2 TDC).

Les frais de deuxième instance sont mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit par conséquent rembourser à la recourante les frais judiciaires, arrêtés à 225 fr., dont cette dernière a entièrement fait l'avance et lui verser en outre des dépens arrêtés à 335 fr. pour tenir compte de la brièveté de l'écriture de recours produite par son mandataire et du fait que celui-ci représente également son codébiteur (art. 13 *cum* 20 al. 2 TDC). A ce montant, s'ajoutent des débours par 6 fr. 70 (art. 19 al. 2 TDC).

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 A.S._____ au commandement de payer n° 10'874'814 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la réquisition de H._____SA, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge de la poursuivante.

La poursuivante H._____SA doit verser à la poursuivie A.S._____ la somme de 210 fr. (deux cent dix francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée H._____SA doit verser à la recourante A.S._____ la somme de 566 fr. 70 (cinq cent soixante-six francs et septante centimes) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. Jean-Luc Veuthey, agent d'affaires breveté (pour A.S._____),
- H._____SA.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 1'379 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 Lavaux-Oron.

La greffière :