

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 11 août 2016

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
                  M. Hack et Mme Byrde, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 86 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 [...], contre le prononcé rendu le 4 avril 2016, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de la Broye-Vully, dans la cause opposant la recourante à **Y.**\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

1. Le 2 février 2016, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à Y.\_\_\_\_\_, à la réquisition des N.\_\_\_\_\_, un commandement de payer n° 7'733'782 établi le 20 janvier 2016 et portant sur les sommes de 480 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2015, et de 33 fr. 30 sans intérêt. La cause de l'obligation invoquée était la suivante :

« POURSUITE CONJOINTE ET SOLIDAIRE AVEC E.\_\_\_\_\_, [...], [...]. Mensualités parc intérieur no [...] pour les mois d'octobre 2015 à janvier 2016  
Frais de coobligé».

Le poursuivi a formé opposition totale.

Le 15 février 2016, la poursuivante a requis la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 480 fr. plus intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2015, sous déduction de 240 fr. valeur au 1<sup>er</sup> février 2016. Pour justifier le taux de l'intérêt, elle se référait à l'art. 1 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer, notamment les pièces suivantes :

- une copie d'un contrat de bail à loyer conclu le 27 août 2015 entre N.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et E.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, en qualité de locataires « solidairement responsables », d'autre part, portant sur une place de parc intérieur no [...], pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2015 au 1<sup>er</sup> octobre 2016, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, prévoyant un loyer mensuel, payable d'avance, de 120 fr. ; à ce contrat étaient annexées les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (édition août 2008), et une formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un

nouveau bail, censées en faire partie intégrante ; en outre, les parties sont convenues d'adopter dans leurs relations la forme écrite ;

- une copie de la formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » du 26 août 2015, prévoyant un loyer inchangé ;

- une copie d'une lettre recommandée adressée le 16 novembre 2015 par le bailleur au locataire poursuivi, le sommant de payer les loyers de retard des mois d'octobre et novembre 2015, de 120 fr. chacun, dans un délai de trente jours, sous peine de résiliation du bail en application de l'art. 257d CO, avec une copie de l'extrait du suivi des envois de la Poste attestant que cette lettre a été distribuée à son destinataire le lendemain.

Le 22 février 2016, les parties ont été convoquées à une audience fixée au 4 avril 2016, à 9h 45. Lors de cette audience, à laquelle les deux parties ont comparu, l'intimé a produit les pièces suivantes :

- une copie d'un carnet de poste, établissant le paiement par le débit d'un compte postal non identifié, de trois montants de 120 fr. le 1<sup>er</sup> février 2016 et d'un montant de 120 fr. le 14 mars 2016 ;

- une copie d'une facture adressée par N. \_\_\_\_\_ aux deux locataires, d'un montant de 120 fr. pour la période afférente au mois de mars 2016, à titre d'indemnité/dommages-intérêts pour occupation illicite, avec le récépissé attestant que cette facture a été payée le 14 mars 2016 ;

- une copie d'une facture adressée par les N. \_\_\_\_\_ aux deux locataires, d'un montant de 120 fr. pour la période afférente au mois d'avril 2016, à titre d'indemnité/dommages-intérêts pour occupation illicite, avec le récépissé attestant que cette facture a été payée le 4 avril 2016 ;

La requérante a quant à elle produit à l'audience les pièces suivantes :

- une copie d'une lettre aux locataires du 8 février 2016 informant ceux-ci qu'elle avait bien reçu leurs versements de trois fois 120 fr. en date du 1<sup>er</sup> février 2016 et précisant ce qui suit :

« Toutefois nous tenons à vous préciser que nous acceptons de ces paiements un montant de CHF 120.00 à titre de loyer de l'objet cité en titre en référence pour le mois de février 2016. Le solde est porté en déduction de vos arriérés. »

- une copie d'une lettre aux locataires du 21 mars 2016 informant ceux-ci qu'elle avait bien reçu leur versement de 120 fr. en date du 14 mars 2016 et précisant ce qui suit :

« Toutefois nous tenons à vous préciser que nous acceptons ce paiement à titre d'indemnité d'occupation illicite de l'objet cité en référence pour le mois de mars 2016. »

**2.** Par prononcé du 4 avril 2016, la Juge de paix du district de la Broye-Vully a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 480 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2015, sous déduction de 360 fr. valeur au 1<sup>er</sup> février 2016, de 120 fr. valeur au 14 mars 2016 et de 120 fr. valeur au 4 avril 2016 (I), arrêté à 90 fr. les frais judiciaires (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et dit qu'en conséquence ce dernier devait rembourser au poursuivant son avance de frais de 90 fr. sans allocation de dépens pour le surplus (IV). Le dispositif a été notifié le 7 avril 2016 à la poursuivante. Le poursuivi n'a pas retiré le pli.

Par lettre du 7 avril 2016, la poursuivante a écrit à la juge pour accuser réception du prononcé et faire remarquer qu'il ne tenait pas compte des pièces qu'elle avait produites à l'audience, selon lesquelles l'acompte du 1<sup>er</sup> février 2016 se montait à 240 fr. et il n'y avait pas d'acompte du 14 mars 2016 (art. 86 al. 2 CO). Elle a en conséquence requis la rectification dudit prononcé. Le 8 avril 2016, la juge a répondu

qu'elle n'entendait pas reconsidérer sa décision et que la motivation parviendrait aux parties prochainement.

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 7 juin 2016. La poursuivante l'a reçu le lendemain. La juge de paix a considéré que le contrat de bail produit valait titre de mainlevée provisoire pour le paiement du loyer. Elle a estimé qu'en s'acquittant de 360 fr. le 1<sup>er</sup> février 2016, après avoir reçu une sommation au sens de l'art. 257d CO, le poursuivi avait manifesté sa volonté de régler l'arriéré de loyer des mois d'octobre à décembre 2015, ce pour éviter la résiliation du bail. Elle a ajouté qu'il résultait des circonstances que le poursuivi avait entendu payer le solde de la créance en poursuite en versant 120 fr. le 14 mars 2016 et 120 fr. le 4 avril 2016. Elle en a déduit que la créancière poursuivante ne pouvait pas décider unilatéralement de l'imputation à opérer.

**3.** Par acte du 15 juin 2016, la poursuivante a recouru contre cette décision, concluant avec suite de frais et dépens à sa réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est admise à concurrence de 480 fr., sous déduction de 240 fr. valeur au 1<sup>er</sup> février 2016 et de 120 fr. valeur au 4 avril 2016. Elle a produit un onglet de pièces sous bordereau.

L'intimé n'a pas retiré le pli lui impartissant un délai de dix jours pour déposer une réponse.

### **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, les pièces nouvelles produites en deuxième instance par la recourante - soit les pièces nos 3 et 4 de son bordereau - sont irrecevables en vertu de la prohibition des preuves nouvelles prévue à l'art. 326 CPC.

**II. 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 (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les références citées ; CPF 26 novembre 2015/326). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 25 novembre 2010/459 ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP]; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35; BISchK 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77)

En l'espèce, la poursuite est fondée sur un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc. Il est signé par le poursuivi et accompagné de la formule officielle de notification de hausse de loyer prescrite - en tout cas pour les logements, pour lesquels sévit une pénurie - par l'art. 270 al. 2 CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse; RS 220). Il n'est pas contesté 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, le poursuivi et l'autre locataire ayant cosigné le bail en qualité de locataires « solidairement responsables », le poursuivant est habilité à réclamer au poursuivi l'entier du loyer (art. 143 al. 1 CO).

Le contrat de bail a été conclu pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2015 au 1<sup>er</sup> octobre 2016, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Suite au non-paiement du loyer, le 16 novembre 2015, le bailleur a adressé une sommation au poursuivi de payer le loyer dans les trente jours, sous la menace d'une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257d CO. Il ne ressort pas du dossier de première instance qu'une telle résiliation a été donnée. En tout état de cause, celle-ci ne pouvait pas intervenir avant le 17 décembre 2015 pour la fin du mois de janvier 2016. Il s'ensuit que les montants dus pour les mois d'octobre à décembre 2015, puis pour le mois de janvier 2016, par 480 fr., le sont bien à titre de loyer.

La recourante est donc au bénéfice d'une reconnaissance de dette pour le montant de 480 francs. L'intérêt moratoire de 5 % sur cette somme a commencé à courir dès le 1<sup>er</sup> décembre 2015, échéance moyenne.

**III. a)** Lorsque le poursuivant est au bénéfice d'une reconnaissance de dette, le juge prononce la mainlevée provisoire de

l'opposition, si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

En l'espèce, dans sa requête de mainlevée, la recourante a admis d'imputer sur le loyer dû un montant de 240 fr., valeur au 1<sup>er</sup> février 2016 ; puis, dans son recours, elle admet au surplus d'imputer 120 fr. valeur au 4 avril 2016. Dans son prononcé, le premier juge a imputé sur le montant en poursuite deux autres versements de 120 fr., des 1<sup>er</sup> février et 14 mars 2016. La recourante fait valoir que la poursuite portait sur quatre loyers, et qu'il n'était pas possible d'imputer des acomptes à concurrence de cinq loyers comme l'a fait le premier juge. Elle voit en outre une violation de l'art. 86 al. 2 CO dans le fait que le premier juge n'ait pas tenu compte de ses courriers des 8 février et 21 mars 2016.

**b)** Le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (art. 86 al. 1 CO). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose pas immédiatement (art. 86 al. 2 CO). Lorsque les conditions de l'art. 86 CO ne sont pas remplies, à savoir lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première.

Le débiteur exerce son choix par une déclaration soumise à réception, qui peut être expresse ou tacite, à savoir résulter des circonstances ; dans ce cas, il faut cependant que cette déclaration tacite soit reconnaissable par le créancier (ATF 26 II 412 consid. 4). Si le débiteur ne se détermine pas, expressément ou tacitement, le choix passe au créancier. D'après la loi, il doit exprimer son choix par une mention sur la quittance. Toutefois, vu le développement des paiements bancaires et postaux, cette exigence tend à devenir obsolète, si bien que la doctrine admet que le droit du créancier s'exprime au moyen d'une déclaration écrite adressée au débiteur (Weber, Berner Kommentar, n. 41 ad art. 86

CO ; Schraner, Zürcher Kommentar, n. 35 ad art. 86 CO). Quoi qu'il en soit, la loi protège le débiteur en lui donnant encore le droit de s'opposer à l'imputation opérée par le créancier ; cette opposition doit être immédiate (Loerstscher, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, CO I, n. 6 ad art. 86 CO).

**c)aa)** En l'espèce, le 1<sup>er</sup> février 2016, alors que la poursuite était déjà introduite mais pas encore notifiée, le poursuivi ou l'autre locataire a versé à la Poste trois montants de 120 fr. en faveur de la poursuivante. Le premier juge a estimé qu'une volonté d'éteindre l'arriéré de loyer pouvait être déduite du fait que les locataires avaient reçu une sommation, car on pouvait présumer qu'ils entendaient faire échec à la résiliation. Ce faisant, il a considéré – implicitement – qu'il y avait une déclaration tacite du ou des locataires, et que cette déclaration était reconnaissable du créancier. Toutefois, la circonstance invoquée – le fait d'avoir l'intention d'éviter la résiliation – est fautive. En effet, pour faire échec à une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257d CO, le paiement du loyer réclamé doit intervenir dans le délai de trente jours figurant dans la sommation. Or, en l'occurrence, ce délai échéait au mois de décembre 2015, de sorte qu'un paiement effectué le 1<sup>er</sup> février 2016 ne pouvait pas être opérant de ce point de vue. Au surplus, et a contrario, le bailleur ne pouvait pas non plus déduire de ces seuls paiements que le ou les locataires avaient la volonté que le premier juge leur a imputée. Enfin, il ne ressort pas du dossier que le poursuivi ait même invoqué, que ce soit dans des déterminations écrites ou lors de l'audience, avoir eu cette intention, ni même que cette intention était reconnaissable par la partie bailleuse.

En conclusion, il n'y a pas de déclaration du poursuivi au sens de l'art. 86 al. 1 CO. En revanche, par une lettre au poursuivi du 8 février 2016, la créancière poursuivante a déclaré qu'elle acceptait un montant de 120 fr. pour payer le loyer de février 2016 et le solde – soit 240 fr. – pour payer l'arriéré (sans préciser lequel des loyers en poursuite était concerné) ; en outre, dans une lettre du 21 mars 2016, elle a déclaré qu'elle acceptait le paiement de 120 fr. fait le 14 mars 2016 à titre

d'indemnité pour occupation illicite. Ce faisant, elle a exercé le choix de l'art. 86 al. 2 CO, et il ne ressort pas du dossier que le ou les locataires s'y soient opposés immédiatement.

En conséquence, il convient d'imputer sur le montant de 480 fr. précité un montant de 240 fr., valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les deux montants de 120 fr. payés respectivement en février et mars sont imputés sur le loyer de février et respectivement l'indemnité d'occupation illicite de mars 2016, qui ne concernent pas le montant en poursuite.

**bb)** Dans son prononcé, le premier juge a encore déduit du montant en poursuite un montant de 120 fr. payé le 4 avril 2016. Il s'agit d'un paiement qui a eu lieu avant l'audience du 4 avril 2016, puisque le récépissé postal y relatif a été produit lors de cette audience. La recourante ne conteste pas cette imputation, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner ce point.

**IV.** En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 480 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2015, sous déduction de 240 fr. valeur au 1<sup>er</sup> février 2016 et 120 fr., valeur au 4 avril 2016. Cette réforme n'a pas d'incidence sur les frais de première instance, le poursuivi demeurant la partie succombante au sens de l'art. 106 al. 1 CPC.

Vu l'admission du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr. son mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, la recourante ayant procédé 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 Y.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n°7'733'782 de l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully notifié à la réquisition de N.\_\_\_\_\_ et provisoirement levée à concurrence de 480 fr. (quatre cent huitante francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2015, sous déduction de 240 fr. (deux cent quarante francs) valeur au 1<sup>er</sup> février 2016 et 120 fr. (cent vingt francs) valeur au 4 avril 2016.

Il est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr. (cent trente-cinq francs), sont mis à la charge de l'intimé.
  
- IV. L'intimé Y.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante N.\_\_\_\_\_ la somme de 135 fr. (cent trente-cinq francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
  
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- N. \_\_\_\_\_,
- M. Y. \_\_\_\_\_.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 120 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 la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

Le greffier :