

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Séance du 8 septembre 2011

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

Art. 82 al. 1 et 2 LP et 264 CO

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 **R.**_____, à Berne, contre le prononcé rendu le 26 novembre 2010, à la suite de l'audience du 19 novembre 2010, par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant le recourant à **N.**_____, à Clarens.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 28 avril 2010, à la réquisition de R._____, un commandement de payer a été notifié à N._____ dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 5'379'132 de l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, portant sur les sommes de 2'557 fr. 50, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2009, de 70 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 décembre 2009, de 120 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2009, de 40 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 janvier 2010, et de 150 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 10 février 2010, et indiquant comme titre de la créance et cause de l'obligation :

"[1] Arriérés de loyers et charges du 01.11.2009 au 15.01.2010 (2 x Fr. 1'009.-- et 1 x Fr. 539.50) portant sur un appartement de 2.5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], 1815 Clarens. Bail à loyer du 16.12.2005. Locaux restitués le 15.01.2010

[2] Coûts du rappel du mois de novembre 2009 (Fr. 20.--) et de la mise en demeure du mois de décembre 2009 (Fr. 50.--) dus en vertu de l'art. 106 du CO, relatifs à l'objet mentionné sous point 1

[3] Arriérés de loyers du 01.12.2009 au 15.01.2010 (1.5 x Fr. 80.--) portant sur une place de parc intérieure N° 10 sise [...], 1815 Clarens. Bail à loyer du 16.12.2005. Place restituée le 15.01.2010

[4] Coûts des rappels des mois de décembre 2009 et janvier 2010 (2 x Fr. 20.--), dus en vertu de l'art. 106 CO, relatifs à l'objet mentionné sous point 3

[5] Frais de résiliation anticipée relatif au logement visé sous point 1"

L'objet du gage était désigné comme il suit :

"Garantie de loyer N° [...] d'un montant de Fr. 2'343.-- déposée le 21.12.2005 auprès de la Banque Coop SA, succursale de Vevey".

La poursuivie a formé opposition totale.

b) Le 17 septembre 2010, le poursuivant a requis du Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des

montants réclamés en capital et intérêts, tant pour la créance que pour le droit de gage mobilier. A l'appui de sa requête, il a notamment produit, outre l'original du commandement de payer précité :

- un extrait du registre foncier relatif à l'immeuble sis [...] à Montreux dont il est propriétaire depuis le 19 mai 1992;

- une réquisition d'inscriptions au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner, d'un droit de préemption légal et d'un droit d'emption légal fondées sur la loi vaudoise sur le logement; l'extrait mentionne que ces inscriptions ont été opérées le 13 août 1992 et que l'immeuble ne peut être vendu en tout ou partie sans l'assentiment préalable de l'Etat, représenté par le Service du logement, pendant vingt ans;

- un bail à loyer signé le 16 décembre 2005 portant sur un appartement de deux pièces et demi conclu entre "le bailleur", non désigné nommément et représenté par la régie immobilière W._____ et cie SA, et, comme locataire, la poursuivie, dont le nom était alors M._____, pour un loyer mensuel de 781 fr. auquel s'ajoutaient 90 francs d'acompte de charges, soit au total 871 fr. par mois. Signé pour une durée initiale de quinze mois, du 1^{er} janvier 2006 au 31 mars 2007, ce bail était ensuite renouvelable aux mêmes conditions pour douze mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de douze mois en douze mois;

- une lettre recommandée du 11 mai 2009 de la régie précitée, se référant à "la décision du 29 avril dernier du Service du logement du canton de Vaud" et communiquant à M._____ l'augmentation de loyer dès le 1^{er} juillet 2009 à 1'009 fr. par mois, y compris l'acompte de chauffage de 90 francs;

- un bail à loyer non signé, daté du 16 décembre 2005, mentionnant "le bailleur", non désigné nommément et représenté par la régie immobilière W._____ et cie SA, et, comme locataire, la poursuivie, dont le nom était

alors M._____, concernant une place de parc extérieure n° 10 pour un loyer mensuel de 50 francs;

- un contrat de compte de garantie loyer de la Banque Coop SA, par lequel la locataire M._____ et le bailleur W._____ et cie SA chargeaient la banque d'ouvrir un compte de garantie de loyer dès le 1^{er} janvier 2006, le dépôt étant de 2'343 fr. (compte n° [...]).

c) La poursuivie a requis la citation à comparaître et l'audition de plusieurs témoins à l'audience de mainlevée, réquisition à laquelle le juge de paix a refusé de donner suite, indiquant que la procédure lui imposait de statuer sur pièces uniquement. La poursuivie a alors fait parvenir au juge de paix deux déclarations écrites, respectivement par son mari et par une tierce personne, O._____.

N._____ a en outre produit une lettre adressée le 28 octobre 2009 à la régie par O._____ qui, s'étant inscrite pour louer l'appartement le 22 octobre 2009 avant d'être informée par la régie du fait qu'il ne serait pas disponible avant le 30 novembre 2009 et désireuse de trouver un logement plus tôt, avisait la régie de son désistement, ayant trouvé entre-temps un autre objet à louer.

d) A l'audience de mainlevée, la poursuivie a encore déposé un lot de pièces, notamment un échange de lettres entre son père et la régie, une copie de la lettre de la régie du 20 octobre 2009 accusant réception de la résiliation anticipée du bail pour le 30 novembre 2009, des copies de billets mentionnant des noms de candidats intéressés et la lettre de la régie du 3 décembre 2009, l'informant du désistement d'O._____.

De son côté, le poursuivant a produit deux pièces supplémentaires, savoir le bail à loyer conclu le 12 janvier 2010 avec le successeur de la poursuivie, entré en vigueur le 15 janvier 2010, et la lettre précitée de la régie du 3 décembre 2009.

2. Par prononcé rendu à l'issue de l'audience du 19 novembre 2010, dont le dispositif a été adressé pour notification aux parties le 26 novembre 2010 et notifié au conseil du poursuivant le 29 novembre 2010, le Juge de paix du district de La Riviera – Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée de l'opposition, arrêté à 150 fr. les frais de justice du poursuivant et dit qu'il n'était pas alloué de dépens.

Le poursuivant ayant requis la motivation de cette décision en temps utile, par lettre du 29 novembre 2010, la poursuivie faisant de même par lettre datée du 4 et déposée le 6 décembre 2010, le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 10 décembre 2010. En substance, le premier juge a considéré que le contrat de bail à loyer produit valait effectivement reconnaissance de dette, mais que la poursuivie avait présenté au poursuivant un candidat solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions pour le 1^{er} novembre 2009, si bien qu'elle avait rendu vraisemblable sa libération du paiement du loyer dès cette date.

3. Le poursuivant a recouru par acte du 13 décembre 2010 contre ce prononcé qu'il avait reçu le jour même, concluant, avec suite de dépens de deuxième instance, à sa réforme en ce sens que l'opposition formée à la poursuite en cause est levée à concurrence des montants réclamés en capital et intérêt, tant pour la créance que pour le droit de gage mobilier.

Le recourant a développé ses moyens dans un mémoire ampliatif du 8 mars 2011.

L'intimée s'est déterminée par lettre du 15 juin 2011, concluant au rejet du recours.

En droit :

I. a) En vertu de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011; RS 272), le recours est régi par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision attaquée aux parties, la date déterminante étant celle de l'envoi du dispositif par le tribunal (ATF 137 III 127, JT 2011 II 226). En l'espèce, c'est donc l'ancien droit de procédure qui s'applique, savoir les dispositions de la LVLP (loi vaudoise d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RSV 280.05) dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 ainsi que du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise; RSV 270.11).

b) Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la réception du prononcé motivé (art. 57 al. 1 aLVLP), et comportant des conclusions en réforme valablement formulées (art. 461 ss CPC-VD applicables par renvoi de l'art. 58 al. 1 aLVLP), le recours est recevable.

II. Selon une partie de la doctrine et la jurisprudence constante de la cour de céans, les déclarations écrites de personnes qui pourraient être entendues comme témoins – si la preuve testimoniale était possible – sont sans portée en procédure de mainlevée, même si une autre partie de la doctrine critique cette position et considère qu'il s'agit d'une restriction inadmissible du libre pouvoir d'appréciation des preuves par le juge (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 160; CPF, 24 mai 2007/174 et les références citées). Assimilables à des témoignages écrits, les déclarations du mari de l'intimée et d'O._____ sont, suivant la jurisprudence et la doctrine dominante, dénuées de toute valeur probante. Il ne saurait dès lors en être tenu compte.

III. a) 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, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1]). Dans une

poursuite en réalisation de gage – qu’il s’agisse d’un gage mobilier ou immobilier –, le poursuivant doit faire valoir une créance assortie d’un droit de gage. L’opposition – qui est censée se rapporter tant à la créance qu’au gage (art. 85 ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42] applicable aussi au gage mobilier : Foëx, Commentaire romand, n. 31 ad art. 153 LP et les références citées) – devra être maintenue si le poursuivant n’établit pas par pièces tant sa créance que son droit de gage (Jaques, Exécution forcée spéciale des cédules hypothécaires, in BISchK 2001, pp. 201 ss, p. 207 et les références citées à la note infrapaginale n. 25; CPF, 14 octobre 2010/395; CPF, 3 avril 2008/135; CPF, 19 avril 2007/125; CPF, 22 février 2007/56 et les références citées).

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 (Panchaud/Caprez, op. cit., § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Pour qu’un écrit public, authentique ou privé ou qu’un ensemble d’écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d’un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n’est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l’opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP).

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, le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (Gilliéron, op. cit., n. 44 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 74; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP; Trümpy, La mainlevée provisoire en droit du bail, in BISchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23 ss, p. 35). En revanche, le bail dénoncé ne peut plus être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures à la dénonciation, même si, après la résiliation, le bailleur tolère que le locataire reste dans les locaux (Krauskopf, op. cit., p. 36; CPF, 14 octobre 2010/395 précité).

b) Comme l'a retenu à bon droit le premier juge, le contrat de bail à loyer signé le 16 décembre 2005 pour l'appartement vaut reconnaissance de dette pour le montant du loyer qui y figure. De même, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la production d'une formule officielle en cas de changement de locataire n'était pas nécessaire, dès lors que l'appartement en question a été construit avec l'appui de mesures d'encouragement prises par les pouvoirs publics et que son loyer est soumis au contrôle d'une autorité (art. 253b al. 3 CO; CPF, 7 mai 2009/146 et les références citées; Montini/Wahlen, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 22 ad art. 253b CO). En revanche, le bail ne vaut titre de mainlevée que pour le loyer figurant sur le contrat initial, la lettre signifiant une hausse de loyer dès le 1^{er} juillet 2009 n'étant pas contresignée de la locataire (cf. à propos d'une augmentation de loyer signifiée sur formule officielle : Trümpy, op. cit., p. 107 et les références citées à la note infrapaginale n. 12; Marchand, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 35 ad art. 269d CO; Lachat, Le bail à loyer, nouvelle édition 2008, p. 400 et les références citées à la note infrapaginale n. 123). De même, le bail pour la place de parc qui n'est

signé ni par le bailleur ni par la locataire ne vaut pas titre de mainlevée provisoire. Enfin, il n'y a pas de reconnaissance de dette pour les montants réclamés à titre de frais de rappel ou de résiliation anticipée. Ainsi, les pièces produites par le poursuivant ne valent reconnaissance de dette qu'à concurrence d'un montant de loyer de 871 fr. par mois.

III. a) En vertu de l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire de l'opposition, à moins que le débiteur ne rende vraisemblable sa libération. La vraisemblance du moyen libératoire suffit à mettre en échec la requête de mainlevée provisoire (Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82 LP). Cela signifie que les faits pertinents doivent simplement être vraisemblables : le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2, rés. in JT 2006 II 187; CPF, 25 novembre 2010/452 et les références citées).

b) L'intimée soutient avoir présenté un locataire de remplacement, si bien qu'elle serait libérée du paiement du loyer en tout cas pour le mois de décembre 2009 et la première quinzaine du mois de janvier 2010.

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser, le nouveau locataire devant en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Ainsi, le locataire peut faire valoir sa libération anticipée de l'obligation de payer le loyer dans la procédure de mainlevée, à condition qu'il rende vraisemblable qu'il a restitué l'objet loué et qu'il a proposé un locataire de remplacement (ATF 134 III 267 c. 3 in fine, JT 2008 II 77; Trümpy, op. cit., p. 109). Selon le texte même de la loi, la présentation d'un seul candidat est déjà suffisante pour entraîner la

libération du locataire (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 36 ad art. 264 CO; Lachat, op. cit., p. 612 et les références citées à la note infrapaginale n. 85; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49 ss, p. 58 et les références citées à la note infrapaginale n. 53). La présentation de ce candidat, et la restitution anticipée, peut intervenir en tout temps, même lorsque le bail a déjà été résilié ou prolongé (Bise/Planas, op. cit., n. 28 ad art. 264 CO; Lachat, op. cit., p. 610 et les références citées à la note infrapaginale n. 69; Chaix, op. cit., pp. 56-57).

Le bailleur doit, de bonne foi, donner une réponse au locataire qui l'informe de la restitution anticipée des locaux et qui lui présente un locataire de remplacement. En particulier, le bailleur doit indiquer les raisons pour lesquelles il refuse le candidat de remplacement (objectivement inacceptable, insolvable, non disposé à reprendre le bail aux mêmes clauses et conditions, etc.). En Suisse romande, l'art. 9 al. 1 du contrat-cadre romand de bail à loyer dispose d'ailleurs que s'il a des objections fondées contre le candidat, le bailleur doit sans délai – soit dans les trois jours ouvrables – indiquer au locataire les motifs de son refus. L'absence de réponse du bailleur dans un délai raisonnable ou l'absence d'indication des motifs équivaut à un refus injustifié du candidat et, dans ces conditions, le locataire sortant doit être libéré de ses obligations (Lachat, op. cit., p. 616 et les références citées à la note infrapaginale n. 122; cf. aussi Chaix, op. cit., pp. 71-72).

c) En l'occurrence, les pièces produites en première instance rendent vraisemblable la présentation par l'intimée d'une locataire de remplacement en la personne d'O._____. Il ressort en tout cas des pièces que cette personne s'est inscrite auprès de la régie le 22 octobre 2009, avant de se désister le 28 octobre 2009. Il est en outre établi que la régie n'a informé l'intimée de ce désistement que le 3 décembre 2009.

En principe, le locataire sortant n'est pas libéré de ses obligations si le candidat, dûment accepté par le bailleur, se désiste avant de signer le bail (Lachat, op. cit., p. 617). A fortiori n'en est-il pas libéré si

le candidat se désiste avant même que le bailleur l'ait accepté – ou refusé. Toutefois, le défaut d'avis par le bailleur, dans un délai raisonnable, du désistement du candidat peut être, selon les cas, assimilable à une absence de réponse sur la candidature dans un délai raisonnable ou à une absence d'indication des motifs de refus, partant, à un refus injustifié. Dans l'un et l'autre cas, en effet, le locataire sortant ignore qu'il doit rechercher un autre locataire de remplacement. Dans ces conditions, il doit être libéré de ses obligations. En l'espèce, la régie, qui représente le bailleur, a attendu plus d'un mois pour informer l'intimée du désistement de la candidate. Elle n'a ainsi pas agi dans un délai raisonnable et cette information tardive équivaut à une réponse tardive sur la candidature ou à un refus injustifié. L'intimée a dès lors rendu à tout le moins vraisemblable sa libération de l'obligation de payer le loyer dès le 30 novembre 2009. La mainlevée ne peut par conséquent être accordée que pour le loyer – au montant initial – du mois de novembre 2009, avec l'intérêt moratoire dû dès la date de son exigibilité.

III. Le recours doit ainsi être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est provisoirement levée à concurrence de 871 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2009, et maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance du poursuivant sont fixés à 150 fr. et la poursuivie doit lui verser la somme de 100 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 315 fr. et l'intimée doit lui verser la somme de 210 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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 partiellement admis.

- II.** Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par N._____ au commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 5'379'132 de l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition de R._____, est provisoirement levée à concurrence de 871 fr. (huit cent septante et un francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2009.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance du poursuivant sont fixés à 150 fr. (cent cinquante francs).

La poursuivie N._____ doit verser au poursuivant R._____ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de dépens de première instance.

- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs).

- IV.** L'intimée N._____ doit verser au recourant R._____ la somme de 210 fr. (deux cent dix francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 septembre 2011

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 :

- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour R. _____),
- Mme M. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 2'937 fr. 50.

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 :

- Mme le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :