

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 11 septembre 2013

---

Présidence de M. S A U T E R E L, président  
Juges : MM. Hack et Maillard  
Greffier : M. Berthoud, greffier ad hoc

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP**

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 et de faillite, s'occupe du recours exercé par **K.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 26 février 2013, à la suite de l'audience du 31 janvier 2013, par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause opposant le recourant à **J.**\_\_\_\_\_ **et Z.**\_\_\_\_\_, ainsi qu'à **V.**\_\_\_\_\_ **et R.**\_\_\_\_\_, à Ecublens.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Par contrat de bail à loyer pour parking non daté, G. \_\_\_\_\_ a loué à N. \_\_\_\_\_ et à K. \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement responsables, une place de parc extérieure sise à Ecublens pour un loyer mensuel de 60 francs. Le bail était prévu pour durer du 15 avril 2007 au 1<sup>er</sup> avril 2008; il se renouvelait de plein droit pour douze mois et ainsi de suite de douze mois en douze mois sauf résiliation donnée et reçue quatre mois à l'avance.

Le 6 juillet 2010, J. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, ainsi que R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ sont devenus propriétaires de l'immeuble d'Ecublens.

Le 18 juillet 2012, le représentant des bailleurs a mis les locataires en demeure de payer dans un délai de trente jours la somme de 300 fr., représentant les loyers de mars à juillet 2012.

Par avis du 21 août 2012, le bailleur a résilié le bail concernant la place de parc pour le 30 septembre 2012.

Il ressort de deux quittances de l'office des poursuites de Lausanne que N. \_\_\_\_\_ a payé les sommes de 427 fr. le 9 janvier 2013 et de 80 fr. le 29 janvier 2013. Toutes deux concernent l'"affaire no 6'392'854".

**b)** Par commandement de payer notifié le 19 octobre 2012 dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 6'392'860 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, J. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ainsi que R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ ont requis de K. \_\_\_\_\_ le paiement des sommes de 1) 707 fr. 70 plus intérêt à 5 % l'an dès le 8 octobre 2012 et 2) 140 fr. sans intérêt, plus 53 fr. de frais de commandement de payer et 5 fr. de frais d'encaissement, mentionnant comme cause de l'obligation : "1) Montant dû selon mise en demeure du 08.10.2012 soit loyers arriérés

des mois de mars à octobre 2012 pour une place de parc et frais. Tous droits réservés. Les créanciers sont représentés par F. \_\_\_\_\_ SA, [...], 1003 Lausanne. Solidairement responsable avec M. N. \_\_\_\_\_, [...], 1007 Lausanne. 2) Frais 106 CO." Le poursuivi a formé opposition totale.

Les poursuivants ont requis la mainlevée provisoire de l'opposition par acte du 25 octobre 2012. A l'appui de ses déterminations, le poursuivi a notamment produit un fax du 22 janvier 2013 qui a été adressé à son conseil par celui des poursuivants, duquel il ressort que le conseil du poursuivi est également celui de N. \_\_\_\_\_. Dans ce fax, le conseil des poursuivants admet avoir reçu de la part de ce dernier la somme de 422 fr. pour une affaire " F. \_\_\_\_\_ SA c. N. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_". Il y mentionne la poursuite n° 6'392'854 et établit un décompte portant notamment sur les "loyers arriérés du 1<sup>er</sup> mars 2012 au 31 janvier 2013 à raison de 60 fr. par mois pour la place de parc".

Par fax adressé au juge de paix le 31 janvier 2013, le conseil des poursuivants a admis avoir reçu la somme de 422 fr. valeur au 15 janvier 2013 "dans le cadre de la poursuite 6'392'854".

**2.** Par prononcé du 31 janvier 2013 adressé aux parties pour notification le 26 février 2013, le Juge de paix du district de Lausanne a provisoirement levé l'opposition à concurrence de la somme de 420 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 juin 2012, sous déduction de 422 fr. valeur au 15 janvier 2013 (I), arrêté à 90 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II) mis ces frais à la charge de la partie poursuivie (III), et dit que cette dernière verserait à la partie poursuivante 90 fr. à titre de remboursement d'avance de frais et 100 fr. à titre de dépens (IV).

Le conseil du poursuivi a requis la motivation du prononcé le 28 février 2013. Avant de motiver son prononcé, le premier juge a rendu un dispositif rectificatif, précisant que l'audience s'est tenue par défaut de la partie poursuivante, et non poursuivie. Les motifs ont été adressés aux

parties pour notification le 29 avril 2013. En substance, le premier juge a retenu que le contrat valait titre à la mainlevée de l'opposition.

Par acte du 7 mai 2013, le poursuivi a recouru contre cette décision, concluant à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, subsidiairement à son annulation.

Dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet, les intimés s'en sont remis à justice, indiquant toutefois que la décision du premier juge était parfaitement bien fondée.

### **En droit :**

**I.** Le recours a été formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est écrit et motivé et contient des conclusions valablement formulées (sur l'exigence de conclusions : cf. Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 321 CPC; Freiburghaus/Afheldt, ZPO Kommentar, n. 14 ad art. 321 CPC; ATF 137 III 617 c. 4, rés. in SJ 2012 I 373). Le recours est ainsi recevable à la forme.

**II. a)** Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1), 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 de l'opposition au commandement de payer.

Constitue une telle reconnaissance l'acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition (ATF 130 III 87, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125, JT 1998 II 82; Panchaud/Caprez, La mainlevée

d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP). 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).

Le contrat de bail pour place de parc ne requiert aucune formule officielle, puisqu'il ne s'agit pas d'un bail d'habitation. Il ne vaut titre à la mainlevée de l'opposition qu'aussi longtemps qu'il est en vigueur; lorsqu'un bail est résilié et que le locataire ne libère pas immédiatement les lieux, il doit au propriétaire une indemnité d'occupation illicite, que l'on estime équivalente au montant du loyer. Comme l'indique toutefois son nom, cette indemnité est de nature délictuelle, et le bail ne constitue pas un titre à cet égard (CPF, 9 juin 2008/396; CPF, 1<sup>er</sup> juin 2006/239; CPF, 12 novembre 2003/468; CPF, 29 octobre 1998/577).

Il résulte de ce qui précède que le contrat de bail concernant la place de parc ne vaut titre à la mainlevée que pour la période de mars à septembre 2012, et non pour le mois d'octobre 2012 comme réclamé dans le commandement de payer.

La mainlevée ne devait donc être accordée que pour la somme de 420 fr., comme l'a retenu le juge de paix. L'intérêt devrait être alloué dès une échéance moyenne, soit à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012 plutôt que le 15

de ce mois, dans la mesure où le loyer était payable un mois d'avance. Certes, le bail prévoit que si le loyer n'est pas régulièrement acquitté, il est payable par trimestre d'avance. Quoi qu'il en soit, l'intérêt n'était demandé dans le commandement de payer qu'à partir du 8 octobre 2012 et ne peut donc être alloué qu'à partir de cette date.

**b)** En première instance, le poursuivi a fait valoir que N. \_\_\_\_\_ avait versé en mains de l'Office des poursuites de Lausanne la somme de 427 fr. en paiement du loyer de mars à septembre 2012. La pièce produite est datée du 9 janvier 2013 et concerne l'"affaire no 6'392'854". Le recourant n'a pas produit en première instance la poursuite dirigée contre N. \_\_\_\_\_, portant ce numéro. Il a encore produit en première instance une autre quittance de l'Office, concernant toujours la poursuite n° 6'392'854, pour 80 fr. datée du 29 janvier 2013. Comme mentionné, la cour de céans ne dispose pas du commandement de payer dans cette poursuite. En revanche, on comprend du fax du 22 janvier 2013 que le conseil du recourant est également le conseil de N. \_\_\_\_\_. Le conseil des intimés admet avoir reçu de la part de ce dernier 422 fr. pour une affaire " F. \_\_\_\_\_ SA c. N. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_". Il y mentionne la poursuite n° 6'392'854 et établit un décompte portant notamment sur les "loyers arriérés du 1<sup>er</sup> mars 2012 au 31 janvier 2013 à raison de 60 fr. par mois pour la place de parc".

Il est ainsi clairement établi que la poursuite 6'392'854 dirigée contre N. \_\_\_\_\_ concerne le même objet que la poursuite en cause dans la présente procédure, dirigée contre le recourant. L'identité de l'objet des deux poursuites ressort d'ailleurs encore du fax adressé au juge de paix par le conseil des poursuivants le 31 janvier 2013, selon lequel il avait reçu 422 fr. valeur au 15 janvier 2013 "dans le cadre de la poursuite 6'392'854", à savoir la poursuite dirigée contre N. \_\_\_\_\_. Le juge de paix a tenu compte de ce montant. Les frais d'encaissement, par 5 fr., correspondent à la différence entre le premier versement et ce qu'ont reçu les poursuivants.

Si l'on tient compte également du montant de 80 fr., on arrive à un total de 502 francs. Mais il faudrait encore tenir compte, puisqu'il s'agit de montants versés à l'Office, des intérêts et des frais des deux commandements de payer. Les frais du commandement de payer notifié dans la poursuite n° 6'392'854 étant inconnus, il est impossible d'en tenir compte. Il est probable que le montant de 80 fr. correspondait aux frais du commandement de payer concernant N.\_\_\_\_\_, mais il n'est en tous cas pas établi que les poursuivants l'aient reçu - si ce n'est à titre de remboursement d'avance de frais dans l'autre poursuite. Il appartenait au débiteur de l'établir. En conclusion, il n'est pas possible de tenir compte de ce montant.

**III.** En définitive, quand bien même dans les considérants du prononcé attaqué, le premier juge a indiqué que le versement de 427 fr. concernait une autre poursuite, ce magistrat a tenu compte de ce versement (moins 5 fr. de frais) dans son dispositif. Cela étant, sa décision est bien fondée, si ce n'est quant au point de départ de l'intérêt. Le recours doit ainsi être très partiellement admis, l'opposition étant provisoirement levée à concurrence de 420 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 8 octobre 2012, sous déduction de la somme de 422 fr. valeur au 15 janvier 2013.

Le prononcé est confirmé pour le surplus.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr., sont mis par moitié à la charge de chacune des parties. Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser au recourant la somme de 67 fr. 50 à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

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 partiellement.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par K. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 6'392'860 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de Z. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, V. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, est provisoirement levée à concurrence de 420 fr. (quatre cent vingt francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 octobre 2012, sous déduction de la somme de 422 fr. (quatre cent vingt-deux francs), valeur au 15 janvier 2013.  
  
Il est confirmé pour le surplus.
  
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 135 fr. (cent trente-cinq francs), sont mis par moitié, soit 67 fr. 50 (soixante-sept francs et cinquante centimes), à la charge de chacune des parties.
  
- IV. Les intimés Z. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, V. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser au recourant K. \_\_\_\_\_ la somme de 67 fr. 50 (soixante-sept francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Les dépens de deuxième instance sont compensés pour le surplus.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 11 septembre 2013

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié à :

- Me Amir Djafarian, avocat (pour K. \_\_\_\_\_),
- M. [...], agent d'affaires breveté (pour J. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ ainsi que V. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 19 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 Lausanne.

Le greffier :