

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 23 septembre 2013

Présidence de M. S A U T E R E L, président
Juges : Mmes Byrde et Rouleau
Greffier : Mme Diserens, ad hoc

Art. 82 LP, 120 CO, 16,17 et 23 LBFA

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 **J.**_____, à Cully, contre le prononcé rendu le 19 mars 2013, à la suite de l'audience du 28 février 2013, par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant le recourant à **A.P.**_____ **et B.P.**_____, à Belmont-sur-Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 28 janvier 2012, à la réquisition d'A.P._____ et B.P._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à J._____, dans le cadre de la poursuite n° 6'085'956, un commandement de payer les sommes de 1'955 francs avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2010 (créance 1), de 1'955 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2012 (créance 2) et de 500 fr. (créance 3) et 73 francs (créance 4) sans intérêt.

Les causes de l'obligation invoquées étaient les suivantes : « Fermage année 2010 concernant vignes [...] à Belmont-sur-Lausanne » (créance 1); « Fermage année 2011 concernant vignes [...] à Belmont-sur-Lausanne » (créance 2); « Participation aux frais des créanciers » (créance 3) et « Frais de la précédente poursuite no 5930170 » (créance 4).

Le poursuivi a fait opposition totale.

b) Le 12 décembre 2012, les poursuivants ont requis la mainlevée de l'opposition à concurrence de 1'955 fr. avec intérêt à 5 % dès le 16 décembre 2012 et de 1'955 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} janvier 2012. A l'appui de leur requête, ils ont produit, outre l'original du commandement de payer, la pièce suivante :

- une copie d'un bail à ferme pour vignes conclu le 5 juin 2001 pour une durée de vingt ans, du 1^{er} décembre 2000 au 30 novembre 2020, entre les poursuivants, en qualité de propriétaire-bailleur, et le poursuivi, en qualité de vigneron-fermier, portant sur 23 ares de vignes, le fermage annuel de 1'955 fr. étant payable « au plus tard pour le 15 décembre de chaque année ». Ce bail prévoit notamment, à son art. 2, que le capital-plantes est « à déterminer » et, à son art. 7, que le fermier doit reconstituer le vignoble de manière à le maintenir en bon état de production.

Par lettre du 25 février 2013, le poursuivi a conclu au rejet de la requête. Il a invoqué la compensation avec une créance de 13'304 fr. qu'il disait détenir contre les poursuivants à la suite de la cessation de son activité en 2011, à titre de capital-plantes pour les vignes affermées, qu'il avait renouvelées à concurrence de onze ares en 2003. Il a produit une copie d'un rapport daté du 25 février 2013 de M. _____ Sàrl, filiale de X. _____, estimant à 13'304 fr. la valeur de l'actif plantes au 1^{er} novembre 2011 de la parcelle litigieuse. Ce rapport mentionne en introduction que l'estimation est basée uniquement sur les documents et renseignements fournis par le poursuivi, personne ne s'étant rendu sur place pour visiter la parcelle.

Les parties ont comparu à une audience le 28 février 2013.

Les poursuivants ont encore produit notamment les pièces suivantes :

- une copie d'une lettre adressée le 23 juin 2011 par B.P. _____ au poursuivi, dont le contenu est le suivant :

« (...) Pour faire suite à notre entretien téléphonique du 7 juin 2011, j'ai donc pris acte de votre vif désir exprimé ce 07.06.2011 de cesser avec effet immédiat, le bail à ferme (...) par abandon de toute prétention à mon égard. Je note que votre refus à poursuivre l'exploitation de cette vigne s'est matérialisée par une absence totale d'entretien et d'abandon de cette dernière depuis le 1^{er} janvier 2011.

Par ce qui précède, vous confirmez clairement votre volonté à ne plus en être locataire.

Dès lors, je vous demande de bien vouloir apposer au bas du duplicata de cette lettre, votre signature pour confirmation de votre décision (...).

Sans réponse ni retour de cette lettre signée de votre part dans les dix jours, votre désir de casser ce contrat aux termes que vous m'avez énoncé sera effectif à l'issue de ce délai. (...) »;

- une copie d'une lettre adressée le 27 juillet 2011 au poursuivi par un agent d'affaires représentant B.P. _____, exposant n'avoir jamais reçu une lettre de renonciation au bail censée avoir été envoyée en février 2011 par le poursuivi, ni réponse à la lettre du 23 juin 2011, et rappelant par conséquent au poursuivi qu'il était lié

contractuellement et restait redevable du fermage impayé, se disant prêt à ne réclamer que le fermage 2010 et la moitié du fermage 2011 si le poursuivi confirmait la résiliation du bail et payait ce montant d'ici au 10 août 2011;

- une copie d'une lettre adressée le 22 novembre 2011 au poursuivi par un agent d'affaires représentant les poursuivants, mettant le poursuivi en demeure de payer le fermage 2010 dans un délai de six mois, faute de quoi le bail serait résilié et l'expulsion du poursuivi requise;
- une copie d'un bail à ferme viticole conclu le 6 novembre 2012, avec effet au 1^{er} novembre 2011, entre les poursuivants et S._____, portant sur la parcelle litigieuse, la valeur du capital-plantes étant fixée à 0 fr.;
- un extrait des registres 8a LP au 10 décembre 2012 concernant le poursuivi;
- une copie d'une lettre adressée le 6 février 2012 par S._____ à B.P._____, dressant une liste de travaux effectués « pour essayer de sauver vos plants de vigne », à hauteur d'un montant estimatif de 5'250 francs.

De son côté, le poursuivi a produit :

- une copie d'une lettre qu'il a adressée le 24 février 2011 à B.P._____, ainsi libellée :

« (...) Pour des raisons de santé, je me vois dans l'obligation de vous signifier la fin de nos relations concernant le contrat de bail à ferme de votre vigne.

Je vous propose que vous transmettiez sans frais pour les parties l'intégralité du capital plante à votre nouvel exploitant et en contrepartie de renoncer à la location de l'année 2010.

Sans nouvelle de votre part, je considère que vous acceptez ma proposition.

Dans un proche avenir, si ma santé le permet, nous nous rencontrerons pour finaliser cet accord (...).».

- une photographie aérienne de la vigne litigieuse prise le 6 janvier 2010.

2. Par prononcé du 19 mars 2013, rendu à la suite de l'audience du 28 février 2013, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 1'955 fr. plus intérêt à 5 % dès le 16 décembre 2010 et de 1'955 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} janvier 2012 (I), arrêté à 150 fr. les frais judiciaires (II) mis à la charge de la partie poursuivie (III) et dit que celle-ci remboursera à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 150 fr et lui versera en outre la somme de 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV).

Le poursuivi a requis la motivation de ce prononcé, notifié le 27 mars 2013, par lettre du même jour. La décision motivée a été adressée pour notification aux parties le 24 mai 2013 et distribuée au poursuivi le lendemain. Le premier juge a en substance considéré que le contrat de bail à ferme valait titre à la mainlevée provisoire et que le poursuivi n'avait établi ni l'existence ni la quotité de la créance invoquée en compensation. Le rapport de M. _____ Sàrl fondé sur les seuls renseignements fournis par le poursuivi n'était pas probant et celui-ci n'avait pas fourni d'autres pièces établissant la valeur du capital-plantes alors que le poursuivant lui reprochait de n'avoir pas entretenu les vignes. Au surplus, le poursuivant avait accepté une résiliation de bail avec effet immédiat que « moyennant [que le poursuivi] renonce à toutes prétentions à [son] égard ».

Le poursuivi a recouru par acte du 4 juin 2013, concluant en substance au refus de la mainlevée.

Dans le délai qui leur a été imparti, les poursuivants ont déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours a été déposé dans le délai de dix jours qui a suivi la notification de la décision motivée, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est motivé et contient des conclusions. Il est dès lors recevable. Il en va de même de la réponse.

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 au bénéfice d'une reconnaissance de dette peut requérir du juge 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 (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; ATF 136 III 627 c. 2; ATF 136 III 624 c. 4.2.2; 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, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., n. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer ou à ferme constitue une reconnaissance de dette pour le loyer et le fermage échus, si le bailleur a délivré au preneur ou mis à sa disposition l'objet du contrat (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

b) En l'occurrence, le contrat de bail à ferme vaut en principe titre à la mainlevée pour le fermage convenu, dès lors qu'il n'est pas contesté que l'immeuble litigieux a été mis à la disposition du recourant.

Il résulte des pièces du dossier que le contrat de bail a été résilié d'entente entre les parties. Est cependant litigieuse la date à laquelle cette résiliation a pris effet. Le recourant allègue avoir résilié par lettre du 24 février 2011, pour raison de santé, sans délai. Les intimés soutiennent n'avoir jamais reçu ce courrier. Eux-mêmes ont fait des propositions au recourant le 23 juin 2011, puis le 27 juillet 2011. Ces offres n'ont pas été acceptées, nonobstant la teneur de la première lettre, le silence du recourant ne pouvant pas être considéré comme un acquiescement. Il n'y a ainsi pas de résiliation en bonne et due forme, respectant les exigences des art. 16 et 17 LBFA (loi fédérale sur le bail à ferme agricole; RS 221.213.2), soit la forme écrite et le respect d'un délai d'un an ou de six mois en cas de justes motifs. Aucun élément ne permet

ainsi de retenir le mois de juin comme date de résiliation comme le plaide le recourant. En revanche, le recourant a été remplacé par un nouveau fermier dès le 1^{er} novembre 2011. Il faut ainsi admettre que le bail a été résilié d'un commun accord au plus tard pour le 31 octobre 2011. Le rapport d'estimation a été établi à la date du 1^{er} novembre 2011, ce qui tend à confirmer que cette date est également retenue par le poursuivi. Le fermage 2011 n'est dès lors dû que *pro rata temporis*, soit à raison de 1'629 fr. 15 (1'955 fr. x 5 / 6).

Par ailleurs, le juge étant lié par les conclusions des parties, l'intérêt moratoire dû sur le fermage 2010 ne pouvait être alloué que dès le 16 décembre 2012.

Au vu de ce qui précède, la mainlevée pourrait ainsi être accordée tout au plus pour 1'955 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2012 et 1'629 fr. 15 plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} janvier 2012.

III. a) Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée provisoire en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 c. 4.1.2; D. Staehelin, Basler Kommentar, SchKG I, 2^{ème} éd., 2012, n° 87 ad art. 82 LP, et les références citées). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette, notamment la compensation (art. 120 ss CO; D. Staehelin, op. cit., n° 93/94 et les références citées). Il incombe au poursuivi de rendre vraisemblable non seulement son droit d'opposer la compensation mais encore, par pièces, le principe et le montant de sa créance (Panchaud/Caprez, op. cit., & 36).

Selon l'art. 23 LBFA, sauf convention contraire, le fermier peut demander, à la fin du bail, une indemnité équitable pour les améliorations

qu'il a apportées à la chose affermée avec l'accord du bailleur (al. 2). Il n'a droit à aucune indemnité pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose (al. 3). Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente (al. 4).

b) En l'occurrence, le contrat de bail à ferme prévoit que le fermier doit renouveler ou reconstituer le vignoble de manière à le maintenir en bon état de production. Il est par ailleurs prévu que la valeur du capital-plantes est « à déterminer ». L'existence d'une créance du recourant à ce titre est donc rendue vraisemblable. S'agissant de la quotité de ce capital-plantes, on relève que, si le rapport d'estimation produit a certes été établi sur la base de données fournies par le recourant, les intimés ne contestent pas les allégations relatives à ces données. La valeur ainsi estimée suppose toutefois que la vigne ait été correctement entretenue. Or il résulte du dossier que les intimés ont reproché au recourant de l'avoir laissée à l'abandon, au point que des travaux estimés à 5'250 fr. ont été effectués par le nouveau fermier. De plus, le nouveau bail à ferme fixe à 0 fr. le capital-plantes. L'estimation de M. _____ Sàrl est ainsi certainement trop optimiste. La quotité de la créance compensante n'est donc pas rendue vraisemblable.

IV. En définitive, le recours doit être partiellement admis, la mainlevée étant accordée à concurrence de 1'955 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2012 et de 1'629 fr. 15 plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2012. L'opposition doit être maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr., doivent être répartis entre les parties conformément à l'art. 106 al. 2 CPC, par neuf dixièmes à charge du poursuivi et un dixième à charge des poursuivants. Les dépens alloués à ces derniers, arrêtés à 300 fr., sont également réduits d'un dixième.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr., doivent être répartis entre les parties dans la même proportion et les intimés doivent par conséquent verser au recourant la somme de 31 fr. 50 à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Le recourant, non assisté, ne peut prétendre à des dépens.

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 partiellement admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par J._____ au commandement de payer n° 6'085'956 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifié à la requête d'A.P._____ et B.P._____, est provisoirement levée à concurrence de 1'955 fr. (mille neuf cent cinquante-cinq francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2012 et de 1'629 fr. 15 (mille six cent vingt-neuf francs et quinze centimes) plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2012.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge du poursuivi par 135 fr. (cent trente-cinq francs) et des poursuivants, solidairement entre eux, par 15 francs (quinze francs).

Le poursuivi J._____ doit verser aux poursuivants A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux, la somme de 405 fr. (quatre cent cinq francs) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de première instance.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 315 fr. (trois cent quinze francs), sont mis à la charge du recourant par 283 fr. 50 (deux cent huitante-trois francs et cinquante centimes) et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 31 fr. 50 (trente et un francs et cinquante centimes).
- IV.** Les intimés A.P. _____ et B.P. _____, solidairement entre eux, doivent verser au recourant J. _____ la somme de 31 fr. 50 (trente et un francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 septembre 2013

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

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- M. J. _____,
- M. [...], agent d'affaires breveté (pour A.P. _____ et B.P. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'910 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 Lavaux-Oron.

La greffière :