

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Séance du 2 septembre 2010

---

Présidence de M. MULLER, président  
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel  
Greffier : Mme Diserens, ad hoc

\*\*\*\*\*

**Art. 82 LP**

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 **V.\_\_\_\_\_ SÀRL**, à Château d'Oex, contre le prononcé rendu le 15 octobre 2009, à la suite de l'audience du 6 octobre 2009, par la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **Z.\_\_\_\_\_ SA**, à Château d'Oex.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Le 27 novembre 2008, à la réquisition de Z.\_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du Pays d'Enhaut a notifié à V.\_\_\_\_\_ Sàrl, dans la poursuite n° 126'250, un commandement de payer la somme de 15'000 fr., sans intérêt. La cause de l'obligation invoquée était la suivante : « Garantie de loyer selon bail du 1<sup>er</sup> septembre 2002 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

**b)** Le 24 août 2009, la poursuivante a requis la mainlevée de l'opposition à concurrence du montant en poursuite et des frais du commandement de payer. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer précité, un bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 1<sup>er</sup> septembre 2002 entre « Z.\_\_\_\_\_ SA », désignée comme bailleur, représentée par G.\_\_\_\_\_, et « V.\_\_\_\_\_ Sàrl D.\_\_\_\_\_ R.\_\_\_\_\_ », désignée comme locataire, portant sur la location du Bâtiment Z.\_\_\_\_\_ SA, à Château d'Oex. Le bail, conclu pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2002 au 1<sup>er</sup> septembre 2012, était renouvelable pour cinq ans sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance. Le loyer fixé était de 7'500 fr. par mois. Le chiffre 3 « Garantie » dudit bail précisait que « La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 4 des Dispositions générales du bail à loyer pour locaux commerciaux, consiste en : 2 mois de loyer Frs. 15'000.- ». Le contrat mentionnait au titre d'annexe lesdites dispositions et contenait encore un chiffre 8 selon lequel « Les parties déclarent connaître et accepter les Dispositions générales du bail à loyer pour locaux commerciaux et les Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Vaud (dernière édition) qui font partie intégrante du bail. (...) ». Le bail était signé par D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ sous la mention « Le locataire » et par G.\_\_\_\_\_ sous la mention « Le bailleur/gérant ».

Figure également au dossier de première instance un extrait du Registre du commerce du canton de Vaud concernant la poursuivie. On constate que jusqu'au 4 mai 2009, la société était représentée par ses associés gérants R.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, chacun avec signature individuelle, seul le premier nommé restant gérant à compter de cette date.

**2.** Par prononcé du 15 octobre 2009, rendu à la suite de l'audience du 6 octobre 2009, la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 15'000 fr. sans intérêt (I), arrêté à 360 fr. les frais de justice de la partie poursuivante (II) et dit que la partie poursuivie devait verser à celle-ci la somme de 860 fr. à titre de dépens (III).

Le conseil de la poursuivie a requis la motivation de ce prononcé par lettre du 16 octobre 2009. La décision motivée lui a été notifiée le 2 mars 2010. Le premier juge a considéré en substance que l'identité des parties à la poursuite et des parties mentionnées dans l'acte invoqué comme reconnaissance de dette était réalisée et que le contrat de bail du 1<sup>er</sup> septembre 2002 valait reconnaissance de dette pour le paiement de la garantie de loyer de 15'000 francs.

**3.** V.\_\_\_\_\_ Sàrl a recouru par acte du 11 mars 2010, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme du prononcé entrepris, en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et l'opposition maintenue, subsidiairement, à l'annulation du prononcé.

La recourante a déposé un mémoire dans le délai fixé ainsi qu'un bordereau de pièces.

Par écriture du 14 juin 2010, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

## **En droit :**

I. L'intimée conclut principalement à l'irrecevabilité du recours. Elle fait valoir que, dans sa lettre du 16 octobre 2009, le mandataire de la recourante a requis la motivation du prononcé au nom de l'intimée, alors que cette dernière a expressément indiqué au juge, par lettre de son conseil du 29 octobre 2009, qu'elle renonçait à requérir la motivation.

La requête de motivation du 16 octobre 2009, émanant du mandataire de la recourante, qui avait représenté cette dernière pendant tout le déroulement de la procédure devant le juge de paix, contient une inadvertance manifeste. Ce serait toutefois faire preuve de formalisme excessif que de déclarer la requête irrecevable pour ce motif. L'erreur n'a trompé personne. Il y a lieu dès lors de constater que la requête de motivation et le recours ont été déposés en temps utile (art. 57 al. 1 LVLP [loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955 ; RSV 280.05]).

La recourante a pris des conclusions principales en réforme et subsidiaires en nullité, valablement formulées. Le recours est ainsi recevable à la forme (art. 461 ss CPC [Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 ; RSV 270.11], applicables par renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP).

En revanche, les pièces qui n'ont pas été produites devant le premier juge avant l'audience ou à l'audience au plus tard ne sont pas recevables, l'art. 58 al. 3 LVLP prohibant l'administration de nouvelles preuves dans la procédure de recours en matière de mainlevée d'opposition. Ainsi, dans la mesure où elles sont nouvelles, les pièces produites avec l'acte et le mémoire de recours sont irrecevables.

**II. a)** Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale 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.

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas ou ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (ATF 132 III 140 c. 4.1.1, rés. in JT 2006 II 187 ; art. 82 al. 2 LP).

Le juge de la mainlevée doit examiner d'office, outre l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, trois identités, savoir celle entre le créancier désigné dans le titre invoqué comme reconnaissance de dette et le poursuivant, celle entre le débiteur et le poursuivi et celle entre la dette reconnue et la créance déduite en poursuite (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 73-74 ad art. 82 LP).

**b)** En l'espèce, il y a lieu de constater l'identité entre le bailleur désigné dans le contrat (Z.\_\_\_\_\_ SA) et le créancier désigné dans le commandement de payer. Que le mandataire de l'intimée ait inexactement mentionné le nom de sa cliente dans sa requête de mainlevée du 24 août 2009 n'empêche pas cette identité d'être réalisée, dans la mesure où il n'en est résulté aucune confusion pour les parties, notamment compte tenu du fait que la requête mentionnait le numéro de la poursuite et qu'elle était accompagnée du commandement de payer et du contrat de bail. Ce moyen doit donc être rejeté.

L'identité entre le débiteur et le poursuivi est également suffisamment établie. Certes, le nom de la recourante V.\_\_\_\_\_ Sàrl n'est

pas mentionné au pied du contrat de bail, au niveau des signatures, sous la mention « Le locataire », et il n'est qu'incomplètement mentionné dans l'entête du contrat. Ici aussi, il n'en résulte toutefois aucune confusion possible sur l'identité de la société locataire, dans la mesure où le nom des associés gérants est indiqué. Quant aux signatures, elles ont été apposées par les représentants des deux parties, ainsi que cela résulte de l'entête du contrat pour ce qui est de la bailleuse et de l'extrait du registre du commerce de la recourante, produit en première instance, en ce qui concerne le locataire. Ce moyen doit donc également être rejeté.

**III. a)** Le poursuivant doit établir par titre qu'il est au bénéfice d'une reconnaissance de dette. Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi, d'où résulte sa volonté de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et échue (ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118 et les arrêts cités). Si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, elle ne permet la mainlevée qu'avec la preuve formelle que la condition est réalisée ou qu'elle est devenue sans objet (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, § 16, ch. 4). Un contrat bilatéral vaut reconnaissance de dette si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement ou au moment de ce paiement (Gilliéron, op. cit., nn. 44-45 ad art. 82 LP). Un contrat de bail vaut en principe reconnaissance de dette pour le montant de la garantie de loyer.

**b)** En l'espèce, le contrat de bail du 1<sup>er</sup> septembre 2002 assortit le paiement de la garantie de loyer d'une condition, savoir que la garantie ait été convenue conformément à l'art. 4 des Dispositions générales du bail à loyer pour locaux commerciaux. Le contrat mentionne au titre d'annexe lesdites dispositions et contient un chiffre 8 selon lequel « les parties déclarent connaître et accepter les Dispositions générales du bail à loyer pour locaux commerciaux (...) ».

L'intimée n'a pas établi par titre que la garantie de loyer a été convenue conformément à la réglementation mentionnée. Elle n'a pas non plus produit ladite réglementation, qui n'est pas disponible sur les sites officiels. Elle n'a donc pas établi que la condition de paiement de la garantie de 15'000 fr. est réalisée ; partant, le contrat de bail produit ne saurait constituer une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP pour ce montant.

**IV.** En conclusion, le recours doit être admis en ce sens que l'opposition formée par V.\_\_\_\_\_ Sàrl au commandement de payer n° 126'250 est maintenue.

Les frais de première instance de la poursuivante sont fixés à 360 fr. et celle-ci doit verser à la poursuivie la somme de 400 fr. à titre de dépens.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 510 francs. L'intimée doit lui verser la somme de 1'010 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 admis.

**II.** Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par V.\_\_\_\_\_ Sàrl au commandement de payer n° 126'250 de l'Office des poursuites du Pays d'Enhaut, notifié à la réquisition de Z.\_\_\_\_\_ SA, est maintenue.

Les frais de première instance de la poursuivante sont arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs).

La poursuivante Z. \_\_\_\_\_ SA doit verser à la poursuivie V. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de première instance.

**III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 510 fr. (cinq cent dix francs).

**IV.** L'intimée Z. \_\_\_\_\_ SA doit verser à la recourante V. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 1'010 fr. (mille dix francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 2 septembre 2010**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du 24 novembre 2010

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. Philippe Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour V. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Gisèle de Benoit, avocate (pour Z. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 15'000 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, par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :