

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 30 décembre 2020

Composition : M. MAILLARD, président
Mmes Rouleau et Giroud Walther, juges
Greffier : Mme Joye

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, s'occupe du recours exercé par **C.**_____, à Tolochenaz, contre le prononcé rendu le 17 septembre 2020, à la suite de l'interpellation de la partie poursuivie, par le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, dans la cause opposant le recourant à **Z.**_____, à Echallens,

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 8 juin 2020, à la réquisition de C._____, l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud a notifié à Z._____, dans la poursuite ordinaire n° 9'597'967, un commandement de payer la somme de 29'200 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2014, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Loyers échus et impayés pour les mois de mai à décembre 2014 du garage, atelier mécanique et bureaux sis Chemin [...], 1131 Tolochenaz. Montant dû conjointement et solidairement avec [...] et l'entreprise individuelle [...]». Le poursuivi a fait opposition totale.

b) Par acte du 24 juin 2020, C._____ a requis du Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer, les pièces suivantes, en copies :

- un contrat de bail à loyer du 22 juillet 2013 entre C._____, bailleur, et les locataires [...], Z._____ et [...], portant sur deux ateliers et deux places de parc, pour un loyer mensuel, stipulé payable par mois d'avance, de 3'650 fr., le contrat débutant le 1^{er} août 2013 et se terminant le

31 juillet 2018, puis se renouvelant automatiquement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties donnée et reçue au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance ; le contrat prévoyait également le paiement d'une garantie de loyer de 7'300 fr. (correspondant à deux mois de loyer) ; sous les signatures des locataires (il y en a deux) figure la mention manuscrite « codébiteurs solidaires » ;

- un courrier recommandé de mise en demeure adressé le 9 avril 2014 par le bailleur aux locataires, constatant que le loyer n'était plus

payé depuis début mars 2014 et que la garantie de loyer prévue dans le bail n'avait jamais été constituée, et sommant les locataires de verser les loyers des mois de mars et avril 2014, soit un total de 7'300 fr., et de constituer la garantie de loyer, également de 7'300 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié ;

- les formulaires de notification de résiliation de bail au 30 juin 2014, adressés le 20 mai 2014 à Z. _____ et [...] par le poursuivant ;
- une demande adressée le 6 janvier 2016 au Tribunal des baux par Z. _____ et [...], « titulaires de l'entreprise individuelle [...]», contre le poursuivant, concluant notamment à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail a pris fin le 28 février 2014 ;
- les réquisitions de poursuites formées le 25 mai 2020 par le poursuivant contre le poursuivi et [...].

c) Par acte du 5 août 2020, le poursuivi a conclu au rejet de la requête de mainlevée. Il alléguait, toutes ses allégations étant censées être prouvées par témoin, que le contrat de bail n'était pas valable dès lors que les locaux loués avaient des défauts l'empêchant de les utiliser comme prévu, et que bailleur et locataires avaient finalement convenu de mettre fin au contrat pour fin février 2014. Il n'a pas produit de pièces.

2. Par prononcé du 17 septembre 2020, le Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté les frais à 360 fr. (II), les a mis à la charge du poursuivant (III), et n'a pas alloué de dépens (IV).

Le poursuivant a requis la motivation du prononcé le 23 septembre 2020. Les motifs ont été adressés aux parties le 16 octobre 2020 et notifiés au poursuivant le 19 octobre 2020.

En résumé, le juge de paix a considéré que le contrat de bail ayant été résilié au 30 juin 2014, il ne pouvait valoir titre de mainlevée pour les loyers des mois de juillet à décembre 2014 et que pour les mois de mai et juin 2014, le poursuivant n'établissait pas que les allégations du poursuivi concernant les défauts étaient sans fondement.

3. Par acte du 29 octobre 2020, le poursuivant a recouru contre cette décision concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est admise, que les frais de première instance sont mis à la charge du poursuivi et que ce dernier doit lui payer des dépens « dont la quotité est fixée à dire de justice » et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

Par acte du 2 décembre 2020, le poursuivi a conclu au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse de l'intimé, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC.

II. a) aa) Selon l'art. 82 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), le créancier dont la poursuite – frappée d'opposition – se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1), que le juge prononce si le débiteur ne rend immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). 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 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; ATF 136 III 627 consid. 2 et les réf. cit.). 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 consid. 7.2.1.2 et les réf. cit.). Sous cet angle, la question de la fourniture de la prestation du poursuivant ne ressortit pas à un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP que le débiteur devrait rendre vraisemblable. Elle relève de la contestation d'une exigence mise à l'admission d'un contrat bilatéral parfait comme titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP. Il incombe au créancier poursuivant de justifier qu'il dispose d'un tel titre (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2 *in fine* ; TF 5A_450/2019 consid. 3.2 précité).

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 (Veuillet, *in* Abbet/ Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2017, nn. 160 à 163 *ad* art. 82 LP ; Staehelin, *in* Basler Kommentar, SchKG I, 2^e 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).

bb) Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP ; TF 5A_465/2014 consid. 7.1.2.3 et les références citées). Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 131 III 268 consid. 3.2). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

En matière de bail, la cour de céans a longtemps considéré que le poursuivi pouvait se libérer en rendant vraisemblable que la chose louée était affectée de défauts tels qu'il était fondé à résilier le contrat ou à faire réduire le loyer, ou encore à réclamer des dommages et intérêts, sans avoir à établir ou rendre vraisemblable la quotité de la réduction ou du dédommagement (CPF 8 octobre 2017/226 ; CPF 25 mai 2017/120 ; CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 13 mai 2013/195 ; CPF, 23 juin 2011/227 et les références citées). Cette jurisprudence est fondée notamment sur l'avis de Staehelin (*op. cit.*, nn. 117-118 *ad* art. 82 LP), qui considère que les défauts doivent simplement être allégués avec précision (*ibid.*, nn. 102 et 105 *ad* art. 82 LP), et sur l'avis de Krauskopf, selon qui la mainlevée doit être refusée pour la totalité de la créance si le montant de la réduction ne peut pas être chiffré au moyen d'une preuve disponible (*op. cit.*, p. 36). Dans un arrêt récent, toutefois, le Tribunal fédéral a considéré que le locataire pouvait faire valoir que la chose louée était affectée de défauts

justifiant la réduction du loyer ou des dommages-intérêts et opposer cette prétention en compensation pour faire échec à la mainlevée, à condition d'établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (TF 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2 et 2.3 et les références citées, not. Veuillet, *op. cit.*, nn. 146 et 164 *ad art.* 82 LP ; cf. en matière de compensation : TF 5A_467/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, SJ 2016 I 481).

Cette conception est désormais suivie par la cour de céans (CPF 18 mars 2019/26). En invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée, le locataire poursuivi ne fait rien d'autre qu'opposer en compensation à la prétention du bailleur en paiement du loyer sa propre prétention, soit en dommages-intérêts, soit en réduction du loyer, voire en suppression du loyer en cas de congé extraordinaire pour défaut grave. Conformément à la jurisprudence précitée, il doit alors rendre vraisemblable non seulement l'existence des défauts allégués et de sa prétendue créance, mais également le montant de celle-ci. S'il invoque des défauts graves, il doit rendre cette gravité vraisemblable. En outre, il doit rendre vraisemblable qu'il a signalé ces défauts au bailleur (art. 257g CO [Code des obligations ; RS 220]).

b) aa) En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont signé un contrat de bail le 22 juillet 2013 et que le loyer convenu, dont le poursuivi était codébiteur solidaire, était de 3'650 fr. par mois. Il est par ailleurs établi que par formulaire de notification de résiliation de bail adressé à Z._____ et [...] le 20 mai 2014, le poursuivant a résilié le contrat avec effet au 30 juin 2014 pour non-paiement du loyer. En revanche, le poursuivi n'a pas établi son allégation selon laquelle le bail aurait été résilié d'un commun accord pour fin février 2014. Enfin, il ressort des déclarations faites par les locataires eux-mêmes dans la demande qu'ils ont déposée en 2016 devant le Tribunal des baux que les locaux ont été mis à leur disposition. Il s'ensuit que le contrat de bail produit vaut titre de mainlevée provisoire pour les loyers antérieurs à la résiliation du bail au 30 juin 2014, soit pour les mois de mai et juin 2014.

bb) Citant l'ATF 127 III 548, le recourant soutient que le contrat vaudrait titre à la mainlevée également pour les six mois suivant la résiliation du bail, dès lors que le locataire qui a donné lieu à la rupture prématurée du bail a l'obligation d'indemniser le bailleur pour le dommage causé, correspondant aux loyers non perçus jusqu'au terme pour lequel la chose pouvait objectivement être relouée, l'échéance contractuelle ordinaire du bail constituant la limite maximale.

Le recourant ne saurait être suivi sur ce point. En effet, si le droit du bailleur à une indemnisation en cas de rupture prématurée du bail par la faute du locataire est reconnu, c'est ensuite d'une procédure judiciaire au cours de laquelle le bailleur doit établir que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail ; en d'autres termes, il supporte le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 précité, consid. 5). L'arrêt invoqué, qui ne concerne pas une procédure de mainlevée, ne dit nullement que le contrat de bail, après sa résiliation, vaudrait titre de mainlevée pour l'indemnisation du bailleur. Enfin, en l'espèce, le recourant n'apporte pas le moindre élément de nature à établir que les locaux n'ont pas été reloués de juillet à décembre 2014 ; il ne fait que l'affirmer. Dans ces circonstances, le contrat de bail ne saurait valoir titre de mainlevée pour les loyers postérieurs au 30 juin 2014.

c) Le recourant a en revanche raison lorsqu'il affirme que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il appartenait au poursuivi de rendre vraisemblable l'existence des défauts qu'il allègue. En effet, conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 2 a *bb supra*), en invoquant l'existence de défauts affectant la chose louée – ce qui constitue un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP – le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence, mais aussi le montant et la gravité des défauts allégués (le poursuivi estime qu'aucun loyer n'est dû, ce qui suppose de graves défauts), ainsi que le fait qu'il a signalé ces défauts au bailleur. Or, force est de constater, en l'espèce, que le poursuivi n'a

produit aucune pièce rendant plausibles ses allégations quant aux défauts des locaux loués. Certes, la demande adressée par les locataires au Tribunal des baux en 2016, produite par le poursuivant, fait état des défauts invoqués par les demandeurs. Toutefois, cette demande, restée sans suite, faute de paiement de l'avance de frais par les demandeurs, selon les allégations du recourant, n'est pas suffisante pour rendre vraisemblables les moyens libératoires invoqués par le poursuivi dans le cadre de la présente procédure.

d) Il découle de ce qui précède que le premier juge aurait dû prononcer la mainlevée provisoire de l'opposition pour les loyers des mois de mai et juin 2014.

S'agissant de prestations périodiques stipulées payables par mois d'avance, aucune mise en demeure n'était nécessaire pour rendre les loyers exigibles. On peut retenir le 1^{er} août 2014 réclamé dans le commandement de payer comme point de départ de l'intérêt moratoire.

IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis en ce sens que l'opposition au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 7'300 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2014 et maintenue pour le surplus.

Le recourant obtenant gain de cause sur un quart de ses conclusions (mainlevée demandée pour 29'200 fr. et prononcée pour 7'300 fr.), les frais et dépens des deux instances doivent être répartis selon cette proportion.

Ainsi, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., sont mis à la charge du poursuivant, par 270 fr. (3/4), et à la charge du poursuivi, par 90 francs (1/4). Le poursuivi devra rembourser ce montant au poursuivant qui en avait fait l'avance. Assisté d'un avocat, le poursuivant a en outre droit à des dépens - réduits - de première

instance, fixés à 500 fr. (1/4 de 2'000 fr.) en application de l'art. 6 TDC [Tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr., sont mis à la charge du recourant, par 405 fr. (3/4), et à la charge de l'intimé, par 135 fr. (1/4). L'intimé devra rembourser ce montant au recourant qui en avait fait l'avance et lui verser en outre des dépens réduits de deuxième instance, fixés également à 500 fr. (art. 8 TDC).

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 Z._____ au commandement de payer n° 9'597'967 de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud, notifié à la réquisition de C._____, est provisoirement levée à concurrence de 7'300 fr. (sept mille trois cents francs) plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2014. L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr. (trois-cent soixante francs), sont mis à la charge du poursuivant par 270 fr. (deux cent septante francs), et à la charge du poursuivi par 90 fr. (nonante francs).

Le poursuivi Z._____ doit verser au poursuivant C._____ la somme de 590 fr. (cinq cent nonante francs) à titre de dépens réduits et de remboursement partiel d'avance de frais de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont mis à la charge du recourant par 405 fr. (quatre cent cinq francs) et de l'intimé par 135 fr. (cent trente-cinq francs).

IV. L'intimé Z._____ doit payer au recourant C._____ la somme de 635 fr. (six cent trente-cinq francs) à titre de dépens réduits et de remboursement partiel de l'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Alain Dubuis, avocat (pour C._____),
- M. Z._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 29'200 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 :

- M. le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud.

La greffière :