

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 15 mars 2012

Présidence de M. H A C K, président
Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel
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, s'occupe du recours exercé par **C.**_____ et **F.**_____, tous deux aux Diablerets, contre le prononcé rendu le 23 juin 2011 par le Juge de paix du district d'Aigle, dans la cause opposant les recourants à **D.**_____, aux Diablerets.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Par contrat signé le 10 octobre 2002, C._____ et F._____ ont donné à bail à D._____ un bar-dancing-discothèque aux Diablerets, moyennant un loyer mensuel de 4'110 fr. charges comprises, payable par mois d'avance. Le loyer était conclu pour la période du 1^{er} décembre 2002 au 30 novembre 2007, renouvelable aux mêmes conditions pour cinq ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Le 12 mai 2009, la Commission de conciliation en matière de baux à loyers à la Préfecture d'Aigle a ratifié pour valoir jugement définitif et exécutoire une convention passée entre les parties, dont la teneur est la suivante :

« La partie locataire accepte la résiliation au 31.05.2009.

Une prolongation unique et définitive est accordée au locataire au 31.05.2010. M. D._____ s'engage à quitter irrévocablement les locaux au plus tard à cette date, libre de toute personne et de tout objet. Il a la possibilité de partir en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

Les parties se réservent les éventuelles prétentions civiles qu'elles ont l'une envers l'autre.

Il est précisé que ce procès-verbal de conciliation vaut transaction judiciaire, au sens de l'art. 274e alinéa 1 CO. (...) »

b) Par commandement de payer notifié le 20 juillet 2010 dans le cadre de la poursuite n° 5'403'673 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, C._____ et F._____ ont requis d'D._____ le paiement de la somme de 4'110 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2010, plus 70 fr.

de frais de commandement de payer et 20 fr. 95 de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : « Loyer discothèque [...] mai 2010. » Le poursuivi a formé opposition totale.

2. Par prononcé du 23 juin 2011, le Juge de paix du district d'Aigle a rejeté la requête de mainlevée et mis les frais, par 180 fr., à la charge des poursuivants. Il n'a pas alloué de dépens.

Le conseil des poursuivants a requis la motivation de ce prononcé par lettre du 27 juin 2011. Les motifs de la décision ont été adressés pour notification aux parties le 28 juin 2011 et notifiés au conseil des poursuivants le 29 juin 2011. En bref, le premier juge a rejeté la requête de mainlevée au motif qu'un bail dénoncé ne peut plus être invoqué comme titre de mainlevée pour les échéances postérieures.

Les poursuivants ont recouru par acte motivé de leur conseil du 11 juillet 2011, concluant avec suite de frais et dépens à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée provisoire est accordée à hauteur de 4'110 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2010, subsidiairement au renvoi de la cause au juge de paix pour qu'il statue dans le sens des considérants.

L'intimé n'a pas déposé de mémoire responsif ; il n'a pas retiré le pli contenant le recours dans le délai de garde postal.

En droit :

I. Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011; RS 272]), motivé et comportant des conclusions valablement formulées (art. 321 al. 1 et 326 al. 1 a contrario CPC), le recours est recevable.

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).

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 et 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).

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, c'est-à-dire s'il a lui-même exécuté ou offert d'exécuter ses propres prestations en rapport d'échange (Panchaud/Caprez, op. cit., § 69; Gilliéron, op. cit., nn. 44 et 45 ad art. 82 LP).

Le contrat signé de bail à loyer vaut reconnaissance de dette pour le loyer échu, pour autant que le bailleur ait délivré l'objet du contrat au preneur ou qu'il l'ait mis à sa disposition (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75). Il appartient au bailleur d'établir qu'il a mis l'objet du bail à la disposition du locataire, ce que le juge de la mainlevée doit vérifier d'office et il ne suffit pas que le locataire se taise pour que la prestation du bailleur soit réputée accomplie (CPF, 29 avril 2010/199).

b) En l'espèce, on peut déduire de la procédure de prolongation de bail que le local a été mis à la disposition de l'intimé. Les recourants reprochent au premier juge de n'avoir pas tenu compte de la convention de prolongation de bail, qui a prolongé celui-ci jusqu'au 31 mai 2010. Ils en déduisent que le loyer du mois de mai 2010, qui fait l'objet de la poursuite, est dû.

La convention du 12 mai 2009 établit que le bail a été prolongé jusqu'au 31 mai 2010. Durant la prolongation de bail, le contrat demeure en principe inchangé. Les parties restent les mêmes. Le loyer ne change pas, la surface louée non plus. Le contrat d'origine à durée indéterminée se transforme toutefois en un contrat à durée déterminée : il expire à l'échéance de la prolongation (Lachat, Le bail à loyer, n. 6.1, p. 789). La prestation due par le locataire durant la prolongation n'est pas une indemnité d'occupation, mais bien un loyer, avec les possibilités

légales d'adaptation du contrat (art. 272c al. 2 in fine CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220] ; Lachat, op. cit., n. 6.2, p. 798). Il en résulte que le loyer du mois de mai 2010 est dû, l'intimé n'ayant ni allégué ni a fortiori rendu vraisemblable un moyen libératoire.

III. Le recours doit en conséquence être admis et le prononcé attaqué réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à hauteur de 4'110 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2010.

Les frais judiciaires de première instance, par 180 fr., sont mis à la charge du poursuivi. Ce dernier doit payer aux poursuivants, solidairement entre eux, la somme de 680 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 360 fr. et mis à la charge de l'intimé. Ce dernier doit payer aux recourants, solidairement entre eux, la somme de 760 fr. à titre de dépens et de restitution 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.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par D._____ au commandement de payer n° 5'403'673 de l'Office des poursuites du district d'Aigle, notifié à la réquisition de C._____ et F._____, est provisoirement levée à concurrence de 4'110 fr. (quatre mille cent dix francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2010.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge du poursuivi.

Le poursuivi D. _____ doit verser aux poursuivants C. _____ et F. _____, solidairement entre eux, la somme de 680 fr. (six cent huitante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr. (trois cent soixante francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé D. _____ doit verser aux recourants C. _____ et F. _____, solidairement entre eux, la somme de 760 fr. (sept cent soixante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 mars 2012

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 :

- Me Luc del Rizzo, avocat (pour C. _____ et F. _____),
- M. D. _____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 4'110 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 le Juge de paix du district d'Aigle.

Le greffier :