

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Séance du 7 avril 2011

---

Présidence de M. HACK, président  
Juges : Mme Rouleau et M. Vallat, juge suppléant  
Greffier : Mme Joye

\*\*\*\*\*

### 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 **A.L.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre le prononcé rendu le 13 juillet 2010, à la suite de l'audience du 5 juillet 2010, par le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut, dans la cause opposant la recourante à **M.**\_\_\_\_\_, à Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Par contrat signé le 27 novembre 2007, M. \_\_\_\_\_ a donné à bail à A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, solidairement et conjointement responsables, un appartement de cinq pièces et demie, sis [...], à Lausanne. Le bail, qui devait commencer le 15 décembre 2007 pour finir le 31 décembre 2009, était renouvelable pour une année sauf avis de résiliation donné six mois à l'avance et ainsi de suite d'année en année. Le montant du loyer était fixé à 2'500 fr. par mois, plus 300 fr. de forfait chauffage et eau chaude, plus 70 fr. pour une place de parc extérieure, payable trimestriellement, par 8'610 fr., à l'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance en cas de paiement ponctuel. Le contrat contient un renvoi aux Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud.

Le 19 décembre 2007, les parties ont encore signé deux baux portant sur deux garages box pour un loyer mensuel, chacun, de 120 fr., payable aux mêmes conditions que le bail de l'appartement. Les baux, qui devaient commencer le 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour finir le 31 décembre 2009, étaient renouvelables pour une année sauf avis de résiliation donné 120 jours (4 mois) à l'avance et ainsi de suite d'année en année. Les deux contrats contiennent un renvoi aux Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud.

Par courrier recommandé du 20 avril 2010, le bailleur a mis les locataires en demeure de s'acquitter, dans les dix jours, d'un montant de 3'040 fr., correspondant au loyer courant ; il était précisé que faute de paiement dans ce délai, le règlement des loyers serait réclamé par trimestre d'avance dès le prochain terme conformément aux Règles et Usages Locatifs vaudois.

Par lettre recommandée du 5 mai 2010, le bailleur a mis en demeure A.L. \_\_\_\_\_ de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un montant \_\_\_\_\_ de

9'120 fr., correspondant aux loyers arriérés du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2010, ainsi que 1'641 fr. 60 d'intérêts et frais, sous la menace de la résiliation du bail.

**b)** Le 12 mai 2010, l'Office des poursuites du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à A.L.\_\_\_\_\_, à la réquisition d'M.\_\_\_\_\_, un commandement de payer n° 5'401'251 portant sur les sommes de 10'761 fr. 60, plus intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2010, et de 1'761 fr. sans intérêt. La cause de l'obligation invoquée était la suivante : "Gérance confiée à K.\_\_\_\_\_ SA, [...] 1001 Lausanne. Montant dû selon mise en demeure du 05.05.2010 soit loyers arriérés des mois d'avril à juin 2010 pour un appartement et frais. Tous droits réservés contre M. B.L.\_\_\_\_\_. Frais 106 CO.". La poursuivie a formé opposition totale.

**2.** Le 21 mai 2010, le poursuivant a requis la mainlevée de l'opposition à concurrence de 9'120 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010, correspondant aux loyers des mois d'avril à juin 2010 de l'appartement (3 x 2'800 fr.) et des deux garages box (3 x 2 x 120 fr.). A l'appui de sa requête, il a produit les trois baux à loyers et les lettres de mise en demeure susmentionnés.

A l'audience de mainlevée, la poursuivie a produit les pièces suivantes :

- un courrier daté du 12 mai 2010, adressé par B.L.\_\_\_\_\_ au bailleur, relatif à la résiliation du bail pour fin mai 2010 ; le locataire y reconnaissait devoir les loyers d'avril et mai 2010 et proposait le règlement définitif par compensation avec différents travaux d'aménagement,
- un courrier du même jour adressé par B.L.\_\_\_\_\_ à K.\_\_\_\_\_ SA, la priant d'accepter la résiliation anticipée du bail en accord avec le bailleur, avec, en annexe, la proposition d'arrangement relative au loyer.

Par prononcé du 13 juillet 2010, rendu à la suite d'une audience tenue le 5 juillet 2010, le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 9'120 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 (I), arrêté à 120 fr. les frais de justice du poursuivant (II) et dit que la poursuivie devait verser à ce dernier la somme de 460 fr. à titre de dépens (III).

Le prononcé motivé a été adressé pour notification aux parties le 6 octobre 2010. La poursuivie l'a reçu le lendemain.

Par acte du 11 octobre 2010, A.L. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'opposition est maintenue. Elle a produit deux pièces nouvelles. Dans un mémoire ampliatif du 31 janvier 2011, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Dans son mémoire du 3 mars 2011, l'intimé a conclu, avec suite de dépens de première et seconde instances, au rejet du recours.

### **En droit :**

**I.** Le recours, formé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 57 al. 1 LVLP, tend à la réforme du prononcé attaqué. Il est ainsi recevable à la forme (art. 461 et ss CPC-VD applicables par renvoi de l'art. 58 al. 1 aLVLP).

En revanche, les pièces produites par A.L. \_\_\_\_\_ à l'appui de son recours, dans la mesure où il s'agit de pièces nouvelles ne figurant pas au dossier de première instance, sont irrecevables en vertu de l'art. 58 al. 3 aLVLP.

**II. a)** Selon l'art. 82 al. 1 LP, 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 sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 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., n. 44 et 45 ad art. 82 LP). Le contrat signé de bail à loyer constitue une reconnaissance de dette pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (Panchaud/Caprez, op. cit., §§ 74 et 75; Gilliéron, op. cit., nn. 49 et 50 ad art. 82 LP).

La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). En vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté; par la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL, RSV 221.315), il a précisé ce que devait contenir la formule officielle et prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %. Un arrêté du conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL, RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1er août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire. Ainsi, le bail ne vaut pas, s'il n'est pas accompagné de la formule officielle

lorsque l'usage de celle-ci est obligatoire, à lui seul, titre de mainlevée provisoire (Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, Bulletin des poursuites et faillites 2010, p. 106 in fine et p. 107 et les réf. cit. ; CPF, 5 février 2009/32 ; CPF, 18 septembre 2008/440 ; CPF, 29 juin 2006/314).

Selon l'art. 144 al. 2 CO, les débiteurs solidaires sont tous tenus jusqu'à l'extinction totale de la dette. Ainsi tant que le créancier n'est pas pleinement désintéressé, il est libre, dans les rapports externes, de rechercher à son choix chaque débiteur pour la totalité de sa prestation (art. 144 al. 1 CO). Il lui est notamment loisible de n'actionner qu'un seul des débiteurs responsables jusqu'à complet paiement de la dette (Romy, Commentaire romand, n. 1 ad art. 144 CO, p. 807).

**b)** En l'espèce, le bailleur a fait usage, lors de la conclusion des baux, de la formule officielle de notification du loyer initial prescrite par l'art. 270 al. 2 CO. Les trois contrats produits sont signés par les locataires, solidairement responsables. Ils valent reconnaissances de dette à l'égard de la poursuivie pour les loyers stipulés.

**2.** Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, op. cit., n. 81 ad art. 82 LP). Les moyens de preuve propres à libérer le poursuivi sont les documents remis au juge de la mainlevée et pouvant établir un moyen libératoire pertinent (Panchaud/ Caprez, op. cit., § 28).

**a)** La recourante soutient, premièrement, que les loyers réclamés n'étaient pas exigibles au moment de la réquisition de poursuite, le poursuivant ne pouvant se prévaloir du paiement du loyer trimestriellement à l'avance dès lors qu'il n'a pas respecté la procédure prévue à l'art. 7 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV).

Selon l'art. 5 al. 2 LCBD (loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, RS 221.213.15), les dispositions de baux à loyer contraires à un contrat-cadre ayant force obligatoire générale sont nulles, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire. Les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre (art. 5 al. 3 LCBD).

Par arrêté du 8 octobre 2001, le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale les RULV adoptées en 1998 (AFCBD ; RSV 221.317.1). Par arrêté du 4 juin 2008, approuvé par le Conseil fédéral le 25 juin suivant, le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les RULV. Les RULV régissent ainsi toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Les RULV ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2001 (CVI, Guide du propriétaire, ch. 2.1.7.2).

Selon l'art. 7 RULV, dont la teneur est identique dans les versions adoptées en 1998 et 2008, le loyer, les acomptes de chauffage et des frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2).

Cette disposition ayant force obligatoire générale, la stipulation contractuelle contraire - défavorable au locataire - figurant dans les baux signés en l'espèce, selon laquelle le loyer est "payable trimestriellement à l'avance par 8'610 fr. selon BVR, mais recevable à bien

plaire par mois d'avance et en cas de paiement ponctuel seulement" est nulle. L'art. 7 RULV est donc applicable. Il convient d'examiner si le poursuivant a procédé conformément à cette disposition.

Par lettre du 20 avril 2010, le bailleur a mis les locataires en demeure de s'acquitter, dans un délai de dix jours, de 3'040 fr. correspondant au loyer courant échu, en les informant qu'à défaut, le paiement trimestriel d'avance serait exigé. Par lettre du 5 mai 2010, le bailleur a mis en demeure la poursuivie de s'acquitter de 9'120 fr. correspondant aux loyers des mois d'avril à juin 2010, plus intérêts et frais, dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du bail.

L'exigibilité des loyers des mois d'avril et mai 2010 n'est pas douteuse. En effet, ces deux mensualités - payables d'avance, respectivement au 31 mars et 30 avril 2010 - étaient échues au moment de l'introduction de la poursuite.

S'agissant du loyer du mois de juin 2010, il y a lieu de constater qu'en fixant simultanément un délai pour s'acquitter du loyer échu et en exigeant - dans le même courrier - le paiement trimestriel d'avance, le bailleur n'a pas respecté la procédure prévue à l'art. 7 RULV, qui ne permet d'exiger le paiement trimestriel qu'après "vaine mise en demeure écrite", ce qui suppose une nouvelle déclaration de volonté (Cahiers du bail 4/2010 p. 141 ss). Ce n'est qu'à l'issue du délai fixé dans la mise en demeure du 20 avril 2010, soit le 1<sup>er</sup> mai 2010 au plus tôt, que le bailleur pouvait exiger le paiement trimestriel à l'avance dès le mois suivant, donc des loyers de juin, juillet et août 2010. Toutefois, le locataire avait jusqu'au 31 mai pour s'en acquitter, si bien que le loyer du mois de juin 2010 ne pouvait être exigible au moment de l'introduction de la poursuite.

**b)** La recourante invoque également la compensation.

Selon l'art. 124 al. 1 CO, la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer.

En l'espèce, on constate que la "compensation" dont il est question dans les courriers produits en première instance - seuls recevables - datés du 12 mai 2010 n'est qu'une proposition du locataire et non une déclaration unilatérale pure et simple. Par ailleurs aucune pièce du dossier ne permet d'établir que lesdits courriers soient parvenus au bailleur. Ce moyen ne saurait donc être accueilli.

**c)** Il résulte de ce qui précède que la mainlevée doit être prononcée à concurrence des loyers (de l'appartement et des deux garages box) des mois d'avril et mai 2010, avec l'intérêt moratoire réclamé.

**III.** Le recours doit donc être partiellement admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition formée par A.L. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'401'251 de l'Office des poursuites de La Riviera - Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition d'M. \_\_\_\_\_, est levée à concurrence de 3'040 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, et de 3'040 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010, l'opposition étant maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 210 fr. et la poursuivie doit lui verser la somme de 310 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 450 fr. et l'intimé doit lui verser la somme de 300 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 partiellement admis.
  
- II. Le prononcé entrepris est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.L.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 5'401'251 de l'Office des poursuites de La Riviera - Pays-d'Enhaut, notifié à la réquisition d'M.\_\_\_\_\_, est levée à concurrence de 3'040 fr. (trois mille quarante francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, et 3'040 fr. (trois mille quarante francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

Les frais de première instance du poursuivant sont arrêtés à 210 fr. (deux cent dix francs).

La poursuivie A.L.\_\_\_\_\_ doit verser au poursuivant M.\_\_\_\_\_ la somme de 310 fr. (trois cent dix francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs).
  
- IV. L'intimé M.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante A.L.\_\_\_\_\_ la somme de 300 fr. (trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 7 avril 2011**

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

La greffière :

Du 10 août 2011

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. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour A.L. \_\_\_\_\_),
- M. Daniel Schwab, agent d'affaires breveté (pour M. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 9'120 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 de La Riviera – Pays-d'Enhaut.

La greffière :