

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 24 mars 2017

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
M. Colombini et Mme Byrde, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

### **Art. 82 al. 1 LP ; 257b CO**

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 [...], contre le prononcé rendu le 4 octobre 2016, à la suite de l'audience du 22 septembre 2016, par la Juge de paix du district de Morges, dans la cause opposant la recourante à **A. ET B.B.**\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 22 avril 2016, à la requête d'A. et B.B.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à J.\_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 7'857'105, un commandement de payer la somme de 7'020 fr. 25 avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 janvier 2016, mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

" Montant des charges et frais impayés de 2010 à 2014 - annexes : procuration, bail à loyer, mise en demeure du 15.12.2015, justificatifs des charges 2010-2014 + 2. Frais de retard et dommage (106 CO), soit 10 % du loyer".

La poursuivie a formé opposition totale.

**2. a)** Par acte du 9 mai 2016, les poursuivants ont requis du Juge de paix du district de Morges la mainlevée provisoire de l'opposition.

Par courriers recommandés du 12 mai 2016, la juge de paix a adressé la requête à la poursuivie et cité les parties à comparaître à l'audience du 9 juin 2016. Le pli destiné à la poursuivie a été retourné par la poste avec la mention « non réclamé ».

Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 13 juin 2016, à la suite de l'audience du 9 juin 2016, à laquelle la poursuivie a fait défaut, la Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a fixé les frais judiciaires à 180 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence, celle-ci rembourserait aux poursuivants leur avance de frais, par 180 francs, sans allocation de dépens pour le surplus (IV)

Le pli contenant ce prononcé destiné à la poursuivie a été retourné par la poste avec la mention « non réclamé ».

Le prononcé a été déclaré définitif et exécutoire le 4 juillet 2016 et les pièces produites restituées aux poursuivants.

**b)** Par décision du 24 août 2016, la Juge de paix du district de Morges a admis la requête en restitution de délai déposée le 22 août 2016 par la poursuivie (I), a annulé le prononcé du 13 juin 2016 (II), a convoqué les parties à l'audience du 22 septembre 2016 (III) a imparti aux poursuivants un délai au 15 septembre 2016 pour déposer les pièces relatives à la procédure (IV) et a rendu la décision sans frais (V).

Le recours interjeté par les poursuivants contre cette décision a été déclaré irrecevable par arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du 7 septembre 2016.

**c)** Le 15 septembre 2016, les poursuivants ont produit, outre le commandement de payer mentionné au chiffre 1 ci-dessus, les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie du contrat de bail à loyer du 17 mars 1998 conclu par les poursuivants en tant que bailleurs et notamment la poursuivie en tant que locataire, portant sur un appartement de 5,5 pièces dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer mensuel payable d'avance de 2'090 fr., plus 170 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 130 fr. de loyer pour le garage-parking. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mai 1998 au 1<sup>er</sup> juillet 1999, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance ;

- une copie d'un courrier recommandé du 15 décembre 2015, par lequel P.\_\_\_\_\_ Sàrl, déclarant représenter les poursuivants, a transmis à la poursuivie les décomptes de charges de copropriété relatifs au lot n° [...] établis par la D.\_\_\_\_\_ SA pour les années 2011 à 2014, un récapitulatif établi le 15 décembre 2015 par P.\_\_\_\_\_ Sàrl faisant ressortir un solde en

faveur des poursuivants de 7'020 francs 25, signalant que le décompte détaillé pouvait être consulté chez le propriétaire pendant trente jours dès la réception du décompte sur rendez-vous préalable, et une facture de 7'020 francs ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie du 13 janvier 2016 à P. \_\_\_\_\_ Sàrl, indiquant l'adresse de l'appartement en cause à [...] et contestant les décomptes produits le 15 décembre 2015 en invoquant leur tardiveté et le fait qu'ils constituaient des représailles consécutivement à la baisse de loyer qu'elle avait obtenue ;

- une copie de la réponse à ce courrier du 16 février 2016, adressée à la poursuivie à l'adresse de l'appartement en cause à [...], par lequel P. \_\_\_\_\_ Sàrl lui indique que les décomptes de chauffage et d'eau chaude étaient soumis à un délai de prescription de cinq ans et que les justificatifs détaillés étaient à sa disposition ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à P. \_\_\_\_\_ Sàrl du 23 novembre 2015, indiquant comme adresse de l'expéditeur celle de l'appartement en cause à [...], déclarant compenser le montant des loyers perçus en trop selon décision de la commission de conciliation et réclamant, malgré l'échéance du contrat au 1<sup>er</sup> juillet 2016, la réparation des stores de velux surplombant le salon et des toilettes d'une salle de bain en raison de fuites du réservoir ;

- une copie de la réponse à ce courrier de P. \_\_\_\_\_ Sàrl du 9 décembre 2015 adressé à la poursuivie à l'adresse de l'appartement en cause à [...] ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie - indiquant comme adresse d'expéditeur celle de l'appartement en cause à [...] - à P. \_\_\_\_\_ Sàrl du 2 juin 2016, indiquant notamment qu'elle serait absente jusqu'au 15 juin 2016.

A l'audience 22 septembre 2016, à laquelle les parties se sont présentées, la poursuivie a produit la pièce suivante :

- l'original de la convention de sortie de l'appartement en cause signée le 30 juin 2016 par la poursuivie en tant que locataire sortant et par P.\_\_\_\_\_ Sàrl en qualité de gérant, indiquant la nouvelle adresse de la poursuivie à [...] et contenant le libellé suivant : « *Reste réservé solde décomptes charges CD/CH/FA encore dû* ».

**3.** Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 4 octobre 2016, notifié à la poursuivie le 7 octobre 2016, la Juge de paix du district de Morges a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a fixé les frais judiciaires à 180 fr., les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait aux poursuivants leur avance de frais, par 180 fr. sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Le 12 octobre 2016, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 6 décembre 2016 et notifiés à la poursuivie le 12 décembre 2016. En bref, le premier juge a considéré que le contrat de bail ayant lié les parties constituait un titre à la mainlevée provisoire pour les frais de chauffage et d'eau chaude réclamés.

**4.** Par acte du 20 décembre 2016, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de toutes les instances, à sa réforme en ce sens que son opposition au commandement de payer est maintenue. Elle a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 22 décembre 2006, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

Dans leurs déterminations du 30 janvier 2017, les intimés A. et B.B. \_\_\_\_\_ s'en sont remis à justice.

### **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 (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

Déposée dans le délai imparti, la réponse des intimés est également recevable (art. 322 al. 2 CPC).

**II. a)** Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent 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 la jurisprudence citée). Une reconnaissance de dette peut aussi résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires. Cela signifie que le document signé doit clairement et directement faire référence, respectivement renvoyer, aux documents qui mentionnent le montant de la dette ou permettent de le chiffrer (parmi plusieurs: ATF 136 III 627 consid. 2 et 3.3; ATF 132 III 480 consid. 4.1 et les références citées). Une référence ne peut cependant être concrète que si le contenu des documents auxquels il est renvoyé est connu du déclarant et visé par la manifestation de volonté signée (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 3.3; ATF 132 III 480 consid. 4.3; cf. aussi: ATF 106 III 97 consid. 4). En d'autres termes, cela signifie que le montant de la dette doit être fixé ou aisément déterminable dans les pièces auxquelles renvoie le document signé, et ce au moment

de la signature de ce dernier (ATF 139 III 297 précité ; cf. Stücheli, Die Rechtsöffnung, 2000, p. 191; Staehelin, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 2<sup>e</sup> éd. 2010, n° 26 ad art. 82 LP).

On peut déduire de ce qui précède que, si un contrat de bail signé par le bailleur et le locataire peut constituer à certaines conditions une reconnaissance de dette pour le montant du loyer et de l'acompte mensuel afférent aux charges accessoires, il n'en va pas de même du décompte de ces charges - que le bailleur doit établir chaque année, conformément à l'art. 11 let. a et f RULV (Règles et usages locatif du canton de Vaud) -. En effet, ce décompte n'est en règle générale pas signé par le locataire, d'une part, et son contenu ne peut être couvert par le contrat de bail, puisque ce contrat ne se réfère pas ni ne renvoie expressément à un tel décompte annuel et qu'au demeurant, à la date de la signature dudit contrat, le principe même d'un surcoût ne pouvait pas être acquis, d'autre part ; au surplus, et a fortiori, lors de la signature du contrat de bail, le montant d'un éventuel solde positif résultant du décompte annuel des charges accessoires ne peut pas être aisément déterminable (CPF 12 août 2004/355 et les réf. cit. ; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, BISchK 2010, pp. 105 ss, spéc. p. 113 ; Bertossa, La notion de reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, Quelques jurisprudences récentes de la Cour de justice de Genève, in SJ 1980, p. 577).

**b)** En l'occurrence, les bailleurs produisent à l'appui de leur requête de mainlevée un contrat de bail et un décompte de charges accessoires du 15 décembre 2015, couvrant cinq exercices, selon lequel la locataire leur devrait un solde de 7'020 fr. 25. Au vu de ce qui précède, ni le contrat de bail, ni le décompte de charges accessoires (qui n'est pas signé par la poursuivie), ni le rapprochement des deux, ne peuvent valoir titre à la mainlevée pour le montant réclamé en poursuite.

**III.** En définitive, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par la poursuivie est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr., doivent être mis à la charge des poursuivants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas procédé en première instance par l'intermédiaire d'un représentant professionnel, ni réclamé d'indemnité pour les démarches qu'elle a effectuées, la poursuivie ne peut pas prétendre à un défraiement à ce titre (art. 95 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., doivent être mis à la charge des intimés qui, s'étant remis à justice, doivent être considérés comme ayant succombé (art. 106 al. 1 CPC ; Tappy, in Bohnet et alii, Code de procédure civile commenté, n. 22 ad art. 106 CPC, p. 414 ; CPF, 18 septembre 2015/277 ; CPF, 31 octobre 2014/370 ). Ceux-ci devront en outre verser des dépens à la recourante qui, au vu de la valeur litigieuse, de la relative simplicité de la cause et du temps consacré, seront arrêtés à 900 francs (art. 3 al. 2 et 13 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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 J.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 7'857'105 de l'Office des poursuites du district de Morges, notifié à la réquisition d'A. et B.B.\_\_\_\_\_, est maintenue.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge des poursuivants, solidairement entre eux.

Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr. (quatre cent cinq francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

**IV.** Les intimés A. et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à la recourante J.\_\_\_\_\_ la somme de 1'305 fr. (mille trois cent cinq francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Séverine Berger, avocate (pour J.\_\_\_\_\_),
- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour A. et B.B.\_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'020 fr. 25.

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 la Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :