

## COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

---

---

Arrêt du 19 août 2019

---

Composition : Mme BYRDE, présidente  
Mme Rouleau et M. Maillard, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

### Art. 82 al. 1 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 **A.F.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 13 décembre 2018, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause opposant le recourant à **J.**\_\_\_\_\_, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 7 juin 2018, à la réquisition de J.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à A.F.\_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 8'760'970, un commandement de payer les sommes de 1) 23'840 fr. avec intérêt à 3,5 % l'an dès le 5 août 2003, de 2) 8'115 fr. 90 avec intérêt à 3,5 % l'an dès le 5 août 2003, de 3) 211 fr. 90 sans intérêt et de 4) 150 fr. sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Remboursement versements mensuels chalet [...], suite à la vente - périodes d'août 2003 au 30 novembre 2016 - 149 CHF/mois.
- 2. intérêts composés moratoires versements fin avril 2018.
- 3. Frais de poursuite (x2) et recommandé.
- 4. Provision frais bancaire récap. des paiements. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

**2. a)** Par acte du 7 juillet 2018, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 23'840 fr. avec intérêt à 3,5 % l'an dès le 5 août 2003, de 8'115 fr. 30 avec intérêt à 3,5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2018, de 211 fr. 90 sans intérêt et de 150 fr. sans intérêt. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une procuration ;

- une copie d'un contrat de bail à loyer signé par les parties le 21 avril 2001, par lequel le poursuivi a remis en location à la poursuivante le chalet [...], [...], pour un loyer d'un franc. Le bail devait commencer le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et se reconduire tacitement d'année en année au 1<sup>er</sup> janvier. Il comportait un avenant, signé par les parties le même jour libellé comme il suit :

« 1) Le locataire a l'intention de construire un jardin d'hiver sur la surface attenante au chalet, côté [...].

2) Comme garantie de l'ouvrage, il met en nantissement la police d'assurance No [...] de [...], établie à son nom, J.\_\_\_\_\_. Le montant final des travaux concernant ce jardin d'hiver pourra en tout temps être récupéré intégralement par le locataire. » ;

- une copie d'un « *testament* » manuscrit du 7 février 2003, signé par le poursuivi, par les parties en tant que « *propriétaires* » et par B.F.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_ en tant que « *témoins* », par lequel le poursuivi a déclaré « *partager* » en deux la parcelle n° [...] dont il était propriétaire sise au [...], d'une surface de 4'900 m<sup>2</sup> comprenant une maison dite « le chalet » d'environ 10 m sur 6 m, et une autre habitation contiguë sur deux niveaux et annexes et « *vendre et céder irrévocablement* » à la poursuivante la fraction de parcelle comprenant le chalet « *avec un droit de superficie* », selon les conditions suivantes :

« - J.\_\_\_\_\_ obtient un droit d'habitation incessible et insaisissable sa vie durant.

- la susnommée est d'accord de prendre en charge le solde de la cédule hypothécaire No [...] déposée au Banque T.\_\_\_\_\_, [...].

- J.\_\_\_\_\_ consent et fait toutes les démarches utiles pour que ses successeurs directs soient G.F.\_\_\_\_\_ et sa sœur F.F.\_\_\_\_\_. »

L'acte prévoit que le reste de la parcelle partagée demeure « *en possession* » du poursuivi.

- une copie d'un décompte établi et signé par le poursuivi le 8 décembre 2017, libellé comme il suit :

« - Influence de la valeur locative de la parcelle [...].2 sur les tranches d'impôts cantonal (ICC) et fédéral (IFD) pour la période 2003 à 2017.

Selon M. [...] de la Fiduciaire [...], à [...] on peut estimer l'augmentation moyenne à 50 frs sur les tranches mensuelles, soit :

Période 2003 à 2017, soit 14 ans :

600 frs x 14 = 8'400 frs pour l'ICC

Concernant l'impôt fédéral (IFD) l'estimation de l'augmentation annuelle sur la base de l'IFD 2016, soit 1'663 frs est de 200 fr.

Période 2003 à 2017, soit 14 ans :

200 frs x 14 = 2'800 frs pour l'IFD

Récapitulatif restitution :

Apport J. _____	24'000 frs	
Augmentation ICC (2003-2017)		8'400 frs
Idem IFD même période		2'800 frs
Solde dû	_____	<u>12'800 frs</u>
Sommes égales	24'000 frs	24'000 frs. » ;

- une copie d'un décompte établi et signé par le poursuivi le 14 février 2018, libellé comme il suit :

« PERIODE 2003-2017

Comptes généraux

Apports J. \_\_\_\_\_  
Banque V. \_\_\_\_\_ [...]  
2003 150.- x 6 = 900.-  
100'800  
2004-2013 18'000.-  
2014-2015 3'500.-  
2016 1'500.-  
Total : 24'000.-

Apports A.F. \_\_\_\_\_  
Banque V. \_\_\_\_\_ [...]  
600.-x12/7'200.x14=  
Déductions charges  
mazout env. 24'500.-  
[...] 3'500.-  
[...] 2'500.-  
Bucheron

Intérêt hypo [...].2  
17'485.-

Divers factures 27'000.-  
Solde pour hypothèque  
env. 70'000.-

<u>Amortissement</u>	<u>Intérêts hypo [...]1</u>
7'315.-	38'125.-

Global : 25'190.-

Amortissement  
15'185.-

Global : 53'810.-

-----  
Global intérêts hypo :

38'125.- + 17'485.- = 55'610.-

Selon relevé Banque V. \_\_\_\_\_ : 61'436.-

Différence 5'826.-

Solde compte [...]

Au 30.12.17 5'391,55 frs (à disposition)

Différence 434.45 frs

-----  
Remarques : ce dernier montant de 434,45 frs faisant partie du global des apports 100800.- plus 24'000.- soit 124'800.- peut être mis dans les comptes charges. » ;

- une copie d'un courrier du poursuivi et de C.F. \_\_\_\_\_ adressé le 12 avril 2018 à la poursuivante, refusant d'entrer en matière sur ses prétentions pour le motif que le montant de mensuel de 150 fr. avait été convenu avec feu B.F. \_\_\_\_\_, compagnon de la poursuivante, à titre d'indemnité d'occupation ;

- des copies de relevés bancaires attestant des virements du compte de la poursuivante du montant mensuel de 150 fr. avec indication de motif « *Hypothèque [...]* » du mois d'août 2003 au mois de novembre 2016 ;

- un décompte d'intérêts pour la période courant du mois d'août 2013 au mois d'avril 2018 pour des versements mensuels de 150 fr. durant la période courant du mois d'août 2003 au mois de novembre 2016 ;
- une copie de la réquisition de poursuite.

**b)** Par courriers recommandés du 29 août 2018, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience du 1<sup>er</sup> novembre 2018, ultérieurement reportée au 13 décembre 2018.

Dans ses déterminations du 11 décembre 2018, le poursuivi a soutenu qu'il n'y avait pas lieu à restitution des montants versés par la poursuivante et que celle-ci n'était pas au bénéfice d'un titre à la mainlevée. Il a produit les pièces suivantes :

- une copie partielle d'un acte de donation notarié H. \_\_\_\_\_ du 18 mai 1999 par lequel E.F. \_\_\_\_\_ a donné à son fils A.F. \_\_\_\_\_ sa part d'une demie de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], [...], de 4'697 m<sup>2</sup> comprenant une habitation de 194 m<sup>2</sup>, A.F. \_\_\_\_\_ devenant seul propriétaire de la parcelle ;
- une copie partielle d'un acte de « *donation adoption de copropriété organisée avec règlement d'usage et d'attribution et novation de cédula hypothécaire et transformation en cédulas hypothécaires de registre* » notarié S. \_\_\_\_\_ du 11 janvier 2017, par lequel le poursuivi a donné à F.F. \_\_\_\_\_ la parcelle [...].2 de la Commune de [...], la parcelle [...].1 demeurant propriété du poursuivi ;
- une procuration.

Les parties se sont présentées à l'audience du 13 décembre 2018.

**3.** Par prononcé non motivé du 13 décembre 2018, notifié au poursuivi le 6 février 2019, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 12'800 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 juin 2018 (I), a fixé les frais judiciaires à 360 fr. (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence celui-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais, par 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV).

Le 6 février 2019, le poursuivi a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 23 avril 2019 et notifiés au poursuivi le lendemain. En substance, le premier juge a considéré que le décompte du 8 décembre 2017 constituait une reconnaissance de dette qui concernait la même période que la créance réclamée en poursuite, et a rejeté le moyen du poursuivi selon lequel le montant mensuel de 150 fr. constituait un loyer, vu le contrat de bail du 21 avril 2001 et le décompte du 8 décembre 2017 qualifiant ce montant « *d'apport* ».

**4.** Par acte du 3 mai 2019, le poursuivi a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, subsidiairement, à ce que la mainlevée n'est accordée qu'à concurrence de 12'800 francs avec intérêt à 3,5 % l'an dès le 8 juin 2018.

Dans ses déterminations du 7 juin 2019, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

**En droit :**

**I.** La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

Les déterminations de l'intimée sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC).

**II. a)** Le recourant fait valoir que son frère B.F. \_\_\_\_\_ et l'intimée ont occupé le chalet de 2003 à novembre 2016, époque du décès du premier, moyennant le modeste loyer de 150 fr. ; que le bail de 2001 n'était jamais entré en vigueur ; qu'il n'y avait aucun motif pour que les versements mensuels, effectués ni par erreur ni sous la contrainte, soient restitués ; qu'aucune reconnaissance de dette ne figurait au dossier par laquelle le poursuivi se serait reconnu débiteur des montants qu'elle réclamait ; qu'en particulier le document comptable du 8 décembre 2017 ne valait pas reconnaissance de dette, ayant été rédigé dans l'hypothèse, non réalisée, d'une vente avec répartition du prix ; que le document du 14 février 2018 ne faisait plus aucune mention d'un éventuel solde dû. Subsidiairement, il fait valoir que le juge a statué *ultra petita* en accordant un intérêt moratoire à 5 % l'an.

L'intimée fait valoir que l'existence d'un bail par actes concluants portant sur un loyer de 150 fr. n'était pas établie ; qu'elle avait payé 1 franc par mois conformément au bail produit, plus 149 fr. en application du « *testament* » ; que le document du 8 décembre 2017 mentionnait bien une dette de 12'800 fr., sans terme ni condition, de sorte que celle-ci était exigible. En ce qui concerne l'intérêt moratoire, c'était à juste titre que le juge avait appliqué le taux légal, la reconnaissance de dette ne comportant aucune précision à ce sujet limitant l'intérêt à 3,5 %.

**b)** En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition.

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces (Urkunden-prozess), 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 (art. 82 al. 2 LP ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1, rés. in JdT 2006 II 187). Le juge de la mainlevée doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1).

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 145 III 20 consid. 4.1.1 ; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre de mainlevée provisoire de l'opposition ne justifie cette mainlevée que si le montant de la prétention réclamée en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance de dette 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, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 42 ad art. 82 LP). La reconnaissance de dette doit contenir une déclaration par laquelle le débiteur exprime sa volonté de payer une dette sans réserve et, en principe, sans condition. Il

n'est pas nécessaire que le titre contienne une promesse de payer la dette ; il suffit qu'il atteste du fait que le poursuivi se considère obligé de payer cette dette (Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 36 ad art. 82 LP et références).

c) En l'espèce, les parties ont signé le 21 avril 2001 un contrat de bail renouvelable tacitement d'année en année, par lequel le recourant a remis en location l'immeuble en cause pour un loyer d'un franc. Le 7 février 2013, le recourant a rédigé un « *testament* » contresigné par l'intimée en tant que propriétaire, dans lequel il déclarait « *partager* » la parcelle en cause et « *vendre et céder* » la partie de la parcelle comprenant le chalet litigieux, moyennant notamment l'engagement de l'intimée de prendre en charge le solde d'une cédula hypothécaire. Du mois d'août 2003 au mois de novembre 2016, l'intimée a versé 150 fr. par mois à l'intimé avec la mention « *Hypothèque [...]* ». L'intimée semble soutenir qu'il s'agirait de la prise en charge de la cédula hypothécaire mentionnée dans le « *testament* » du 7 février 2003 mais cela n'est pas prouvé : on ignore quel était le solde de la cédula hypothécaire à l'époque, s'il a diminué, etc. On doit aussi ajouter que ce « *testament* » n'a jamais été mis en œuvre, que ce soit en tant que tel —A.F.\_\_\_\_\_ n'étant pas décédé — ou comme acte de vente, dont il ne remplit pas les conditions de forme, le transfert entre vifs d'un immeuble devant respecter la forme authentique (art. 657 al. 1 CC [Code civil du 19 décembre 1907 ; RS 210]). Cette question peut toutefois demeurer indécise car il ne semble plus contesté que le seul document entrant en considération comme titre de mainlevée soit le décompte du 8 décembre 2017. La poursuivante ne prétend pas que la mainlevée pourrait être accordée sur la base d'un ou plusieurs autres documents figurant au dossier.

Or, ce décompte ne peut être compris et lu seul. Il fait partie vraisemblablement de comptes plus complets (sans doute similaires au document du 14 février 2018) qui ne figurent pas au dossier. Il consiste en substance à expliquer que les « *apports* » de l'intimée valent moins que leur valeur nominale car ils ont été en partie absorbés par l'impôt résultant de la valeur locative de la parcelle. L'utilisation du terme « *apports* » et

l'existence-même de ces comptes démontrent qu'il y avait entre les parties des relations financières plus compliquées que de simples versements unilatéraux dont la cause aurait cessé d'exister et qu'il s'agirait de restituer en application des règles sur la répétition de l'indu. Le contenu du « *testament* », le fait que l'intimée soit censée assumer l'impôt sur la valeur locative comme la mention de charges courantes d'usage (mazout, bûcheron et diverses factures) sur le décompte du 14 février 2018, donnent à penser que les parties se voyaient comme des copropriétaires. De telles relations relèvent davantage de la société simple et sont soumises à liquidation. Or, comme le relève le recourant, l'intimée a produit un autre document, ultérieur, qui démontre que les relations se sont poursuivies après le 8 décembre 2017, à tout le moins jusqu'à fin décembre 2017, et que, de son côté, le recourant a aussi fait des « *apports* » qui ne figurent pas sur la pièce litigieuse. Le document du 14 février 2018 ne mentionne plus de solde dû. On constate aussi que ni le décès de B.F. \_\_\_\_\_ en novembre 2016 ni la donation d'une partie de la parcelle à F.F. \_\_\_\_\_ en février 2017 n'a mis fin aux relations comptables des parties. Dans ces circonstances, le fait que le document du 8 décembre 2017 se termine par « *récapitulatif restitution* » et « *solde dû* » est insuffisant pour considérer qu'il témoigne de la volonté du poursuivi de payer, sans réserve ni condition, cette somme à la poursuivante.

**III.** En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition est maintenue.

Vu l'admission du recours, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivante, qui versera en outre au poursuivi des dépens de première instance, fixés à 1'125 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 3 al. 2 et 11 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6).

Pour la même raison, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui en

remboursera l'avance au recourant et lui versera des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC, 3 al. 2 et 13 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 admis.
  
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par A.F.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 8'760'970 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, notifié à la réquisition de J.\_\_\_\_\_, est maintenue.

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

La poursuivante J.\_\_\_\_\_ doit verser au poursuivi A.F.\_\_\_\_\_, la somme de 1'125 fr. (mille cent vingt-cinq francs) à titre de dépens de première instance.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr. (cinq cent dix francs), sont mis à la charge de l'intimée.
  
- IV. L'intimée J.\_\_\_\_\_ doit verser au recourant A.F.\_\_\_\_\_ la somme de 1'010 fr. (mille dix 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 :

- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour A.F. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Noël Jaton, avocat (pour J. \_\_\_\_\_).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 12'800 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 du district de Lausanne.

Le greffier :